

Kreis: Calw
Stadt / Gemeinde: Schömburg
Gemarkung: Langenbrand



4837 m²
Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs des Bpl.

Michael Nothacker *damit die Richtung stimmt*
Büro für Vermessung und Bauleitplanung
info@nothacker-vermessung.de Tel. 07453 / 8380 Karlstraße 16
Fax 07453 / 2128 72213 Altensteig

**Bebauungsplan
"Siedlungsstraße Ost"**

mit der Schwarzwald am schönsten ist ...
SCHÖMBURG



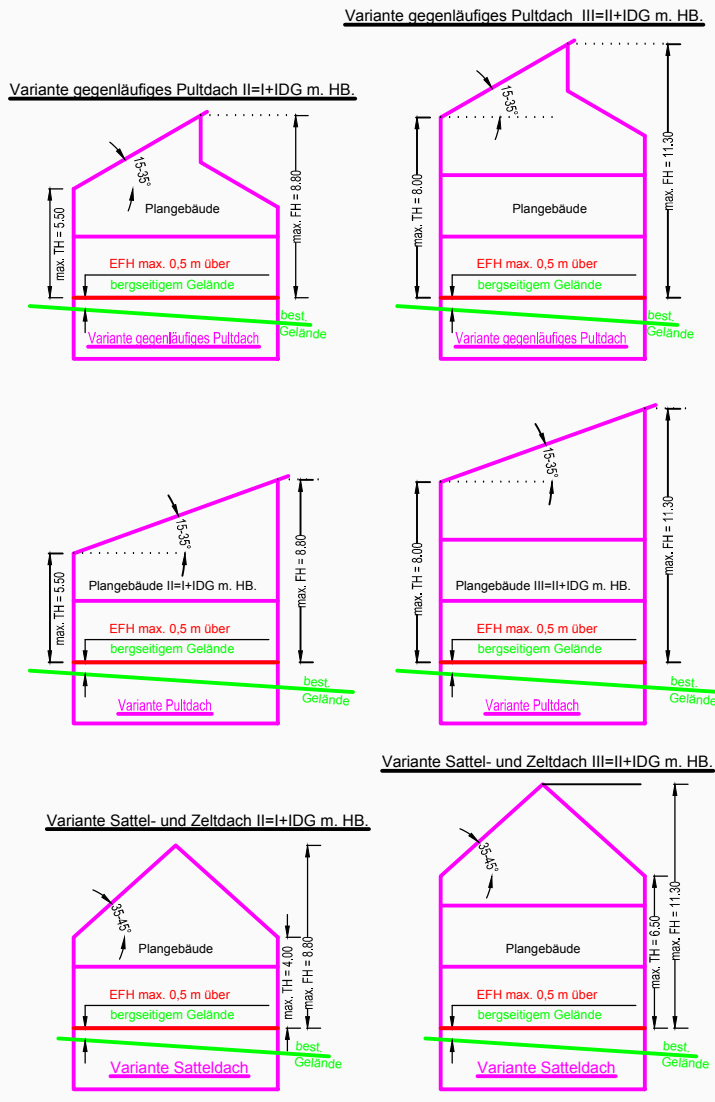
WA	III=II+IDG m.HB.
0,4	---
0	

Wohnhaus: SD,WD,ZD,PD
SD, WD, ZD DN 35-45°
PD, DN 15-35°
Garage / Carport: SD,FD begrünt
SD, DN 20-25°
FD begrünt

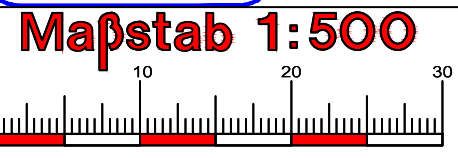
WA	II=I+IDG m.HB.
0,4	---
0	

Wohnhaus: SD,WD,ZD,PD
SD, WD, ZD DN 35-45°
PD, DN 15-35°
Garage / Carport: SD,FD begrünt
SD, DN 20-25°
FD begrünt

Wohnhaus: SD,WD,ZD,PD
SD,WD,ZD DN 35-45°
PD, DN 15-35°
Garage / Carport: SD,FD begrünt
SD, DN 20-25°
FD begrünt



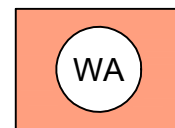
VERMESSUNGSBÜRO
Michael Nothacker
Sachverständiger nach
§ 5 Abs. 3 LBOVVO B-W
Karlstraße 16
72213 Altensteig
Tel. 07453/8380 Fax 07453/2128
Kirchstraße 7
75328 Schömburg - Bieselsberg
Tel. 07235/1230 Fax 07235/3093



Bieselsberg, den 30.05.2017
ergänzt, den 24.10.2017
ergänzt, den 26.01.2018

Rechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans

1. Art der baulichen Nutzung



(§5 Abs. 2 Nr.1 BauGB §1
Abs. 1 und 2 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	—
Bauweise	Dachform

Dachform / Dachneigung

WA
III = II + I DG
II = I + I DG
II = I + I UG
m.HB.
0,4
o
E

Allgemeine Wohngebiete nach §4 BauNVO
3 Vollgeschosse = 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig
2 Vollgeschosse = 1 Vollgeschoss und 1 Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig
2 Vollgeschosse = 1 Vollgeschoss und 1 Untergeschoss als Vollgeschoss zulässig
mit Höhenbeschränkung
Grundflächenzahl
offene Bauweise

SD,WD,ZD DN 35-45° Satteldach, Walmdach, Zeltdach mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45 °
PD Pultdach mit Dachneigung zwischen 15° und 35°
Gar/Carport SD, DN 20-25° Garagen bzw. Carports mit Satteldach zulässig mit einer Dachneigung zwischen 20° und 25° oder begrüntem Flachdach



Einzelhaus zulässig

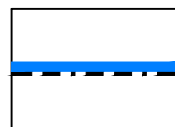


Einzel- und Doppelhaus zulässig

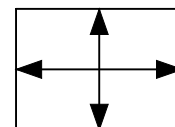


Einzel- und Doppelhaus zulässig

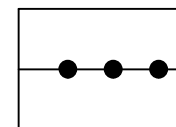
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze



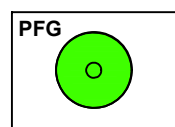
Hauptfirst-
richtung
alternativ



Abgrenzung Maß
der baulichen Nutzung

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

Pflanzgebot PFG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) in Form
von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) 25a BauGB:

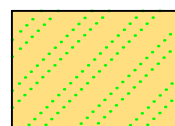


Pflanzgebot: Laubbäume
An den gekennzeichneten Stellen
sind hochstämmige Bäume mit
mind.18/20 cm Stammumfang zu
pflanzen und dauerhaft zu
erhalten.



**Pflanzgebot (PFG):
Wildgehölzhecke**
Innerhalb der gekenn-
zeichneten Fläche ist eine
geschlossene Wildgehölzhecke
aus ausschließlich gebiets-
heimischen Bäumen und
Sträuchern der Pflanzenlisten 1
und 2 anzulegen und dauerhaft
zu erhalten. Der Pflanzabstand
darf 1.50 m nicht überschreiten.

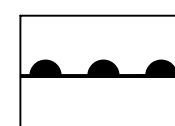
5. Verkehrsflächen



private Straßen-
verkehrsflächen

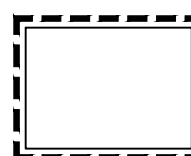


geplante
private Parkflächen

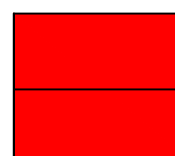


Zufahrtsverbot

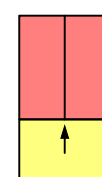
6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplans
Gesamtfläche = 4837 m²



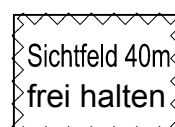
beispielhafter
Bebauungs-
vorschlag



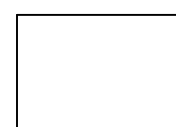
beispielhafter
Bebauungs-
vorschlag für
Garagen mit
Zufahrt



Fläche für offene
Stellplätze / Garagen /
Carports



Sichtfeld 40m
frei halten



Vorgeschlagene
Flurstücksgrenze

Schalltechnische Untersuchung des Ing.-büros Köhler & Leutwein Pegelwerte für den Tageszeitraum

Lärm-Pegel 70 - 75 dB(A)
LPG IV 65 - 70 dB(A)
LPG III 60 - 65 dB(A)
LPG II 55 - 60 dB(A)

BEBAUUNGSPLAN "Siedlungsstraße Ost "



Gemeinde: Schömburg
Gemarkung: Langenbrand



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	Gemeinderat	§ 2(1) BauGB	am	25.04.2017
Bekanntmachung			am	12.05.2017
1. Behördenbeteiligung		§ 4(1) BauGB	am	08.06.2017
1. Auslegung		vom 12.06.2017	bis	14.07.2017
2. Behördenbeteiligung		§ 4(1) BauGB	am	.
Abstimmung mit Nachbargemeinden		§ 2(2) BauGB	am	---
Bürgerbeteiligung		§ 3(1) BauGB	am	
Entwurfsbeschluss	Gemeinderat		am	24.10.2017
Bekanntmachung der Auslegung			am	27.10.2017
Behördenbenachrichtigung der Auslegung			am	.
2. Auslegung		vom 06.11.2017	bis	08.12.2017
Entscheidung über vorgebrachte Bedenken und Anregungen			am	27.02.2018
Mitteilung der Ergebnisse			am	---
Satzungsbeschluss		§ 13 BauGB	am	27.02.2018
Anzeige des Bebauungsplanes		§ 4 GemO	am	06.03.2018
Bestätigung der Rechtsaufsichtsbehörde (RAB)		§ 121 (2) GemO	am	07.06.2018
Genehmigungsantrag bei RAB			am	
Genehmigung des Bebauungsplanes		§ 10 (2) BauGB	am	07.06.2018
Bekanntmachung = Rechtsverbindlichkeit		§ 10 (3) BauGB	am	
Anerkannt:		Der Bürgermeister, Schömburg, den		

Gefertigt, den	30.05.2017
Ergänzt, den	24.10.2017
Ergänzt, den	26.01.2018

Michael Nothacker

E-Mail: info@nothacker-vermessung.de
www.nothacker-vermessung.de

Büro für Vermessung und Bauleitplanung

damit die Richtung stimmt

Kirchstraße 7
75328 Schömburg-Bieselsberg
Tel. 07235 / 1230
Fax 07235 / 3093

Kreis: Calw
Stadt / Gemeinde: Schömburg
Gemarkung: Langenbrand



4837 m²
Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs des Bpl.

Gestaltungsplan

Michael Nothacker *damit die Richtung stimmt*
Büro für Vermessung und Bauleitplanung
info@nothacker-vermessung.de Tel. 07453 / 8380 Karlstraße 16
Fax 07453 / 2128 72213 Altensteig

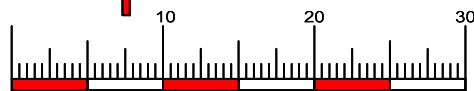
Bebauungsplan "Siedlungsstraße Ost"



VERMESSUNGSBÜRO

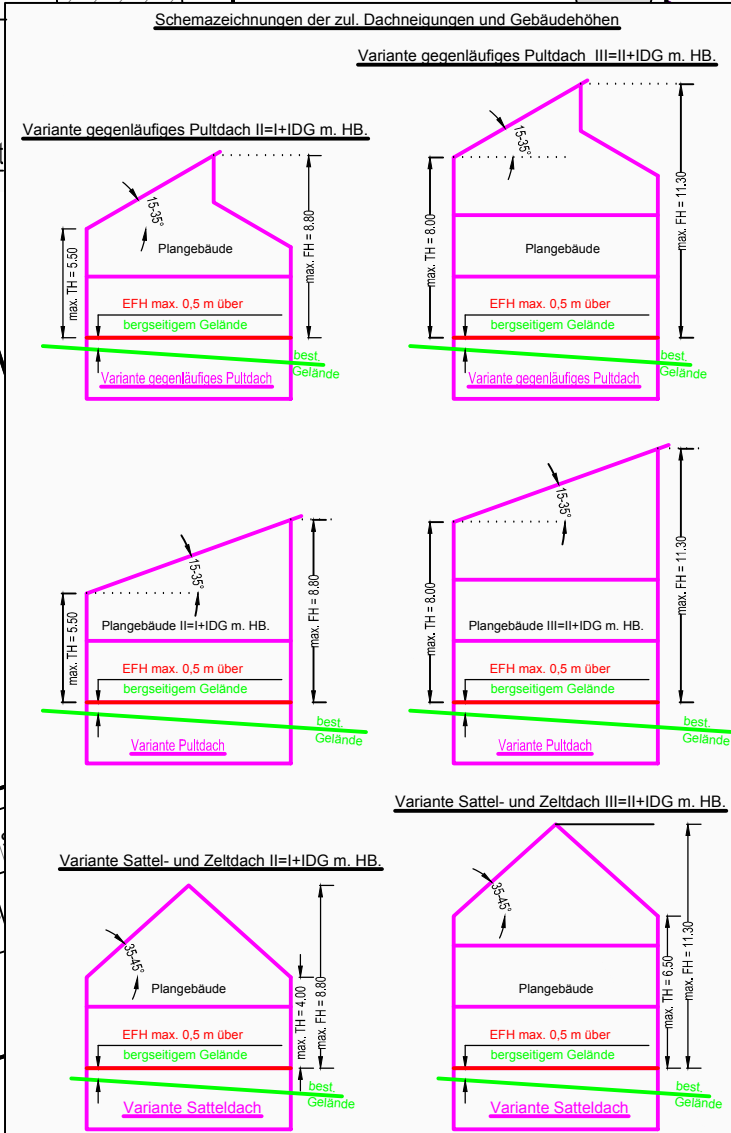
Michael Nothacker
Sachverständiger nach
§ 5 Abs. 3 LBOVVO B-W
Karlstraße 16
72213 Altensteig
Tel. 07453/8380 Fax 07453/2128
Kirchstraße 7
75328 Schömburg - Bieselsberg
Tel. 07235/1230 Fax 07235/3093

Maßstab 1:500



Gefertigt:

Bieselsberg, den 30.05.2017
ergänzt, den 24.10.2017
ergänzt, den 26.01.2018



Landkreis Calw
Gemeinde Schömburg



Bebauungsplan

„Siedlungsstraße Ost“

auf

Gemarkung Langenbrand

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

a) zum Bebauungsplan

b) zu den örtlichen Bauvorschriften

„Siedlungsstraße Ost“

in Langenbrand.

Einleitung / Allgemeines

Langenbrand ist der größte Ortsteil der Gemeinde Schömburg. Er liegt auf der Enz-Nagoldplatte am nördlichen Ortsausgang der Muttergemeinde rund 500 m von Schömburg entfernt. In der Ortsmitte von Langenbrand an der Salmbacher Straße, Ecke Siedlungsstraße und Kapfenhardter Straße liegt gegenüber dem Bürgerhaus mit Sport- und Veranstaltungshalle, Feuerwehrgebäude, Kinderarztpraxis und dem neuen Kindergarten das Flst. 115. Auf dem Flst. 115 stand das ehemalige Schulhaus in dem später der „Alte Kindergarten“ untergebracht war. Im Jahre 2015 wurde das Gebäude abgebrochen nachdem der oben erwähnte neue Kindergarten 2013 fertiggestellt wurde.

Nachdem das Gebäude abgebrochen und das Gelände eingeebnet war kam umgehend der Wunsch vom Ortschaftsrat, aus Teilen der Bevölkerung, Vereinen und Gruppierungen nach Wohnbebauung, Festplatz und öffentlichen Parkplätzen auf. Zwischendurch war das Gelände auch für den Bau von Flüchtlingsunterkünften mit konkreten Vorplanungen im Gespräch.

Im Herbst 2013 wurde von der Gemeinde Schömburg eine Städtebauliche Konzeption für eine Nachnutzung in Auftrag gegeben die zu dem Ergebnis kam auf dem Flst. 115 einen qualifizierten Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen und ein (MI) Mischgebiet auszuweisen. Ziel des Nachnutzungs-Entwicklungskonzeptes war es eine sinnvolle, im Hinblick auf ökonomische und ökologische Aspekte, Nachnutzung für das Grundstück zu erreichen.

Zwischenzeitlich ist man aufgrund der enorm hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken auf diesem Gelände zu der Erkenntnis gelangt einen Bebauungsplan für ein (WA) Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Im Zusammenhang mit der städtebaulichen Konzeption für eine Nachnutzung wurden 5 Bebauungsvarianten von einer aufgelockerten Bebauung mit 6 und 8 Bauplätzen bis zu einer dichten Bebauung mit 9 und 10 Bauplätzen ausgearbeitet und der Verwaltung vorgelegt. Die Verwaltung hat sich aufgrund der hohen Nachfrage auf die Variante mit den 10 Bauplätzen geeinigt. Aus diesem Vorschlag wurde noch eine 6-, 7- und 8 Bauplatz - Variante ausgearbeitet die außer den 6 verdichteten Bauplätzen zusätzlich noch zwei Wohnblocks als Mehrfamilien-Wohnhäuser enthielten. Daraus wurde auf Beschluss der Gremien der jetzt vorliegende Bebauungsplan entwickelt.

Ziel und Zweck der Planung

Eine zentrale Herausforderung für Städte und Kommunen ist der Umgang mit Brachflächen. Dabei spielt sowohl die Nachnutzung großer Areale von Abrissflächen (siehe z.B. Neue Mitte Schömborg oder Wellenbad Schömborg) als auch die Nachnutzung von kleineren innerörtlichen Flächen eine wichtige Rolle.

Die wirtschaftlichen, rechtlichen und gestalterischen Aspekte im Umgang mit diesen Flächen bergen einen schwierigen Mix an Herausforderungen für die Kommunen. Dazu gehören unterschiedliche Verwerterinteressen der Verwaltung, Eigentümer, Angrenzer und Bürger und eingeschränkte Optionen für eine Nachnutzung aufgrund von verbleibenden technischen Versorgungssystemen usw.

Städte und Gemeinden haben die Aufgabe sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist Ergänzungssatzungen und Bauleitpläne aufzustellen. Bauleitpläne und Ergänzungssatzungen sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz und die städtebauliche Gestaltung. Das Orts- und Landschaftsbild ist baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

In Langenbrand stehen keine Bauplätze aus öffentlicher Hand mehr zur Verfügung. Die wenigen verbliebenen Bauplätze befinden sich in privater Hand und stehen nicht zum Verkauf, da Sie für Kinder und Erben der Eigentümer vorgesehen sind.

Seit Jahren ist die Gemeinde Schömborg in Langenbrand bemüht neues Bauland zu schaffen. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Kapfenhardter Straße Nord“ im Jahre 2008 kam über einen Vorentwurf nicht hinaus, da die Grundstückseigentümer das Verfahren zum Teil blockieren.

Im Bereich der „Waldrennacher Straße / Höfener Straße“ wurde der Bebauungsplan (Grundstück Wankmüller) im Jahre 2010 aufgestellt. Dieser Bebauungsplan konnte aus Erschließungsgründen ebenfalls nicht fortgeführt werden. Vor Jahren schon wurde versucht das Gebiet „Hartmannsäcker“ zu erweitern. Dieses Bebauungsplanverfahren ist ebenfalls gescheitert. Das Plangebiet entlang der „Waldrennacher Straße“ wurde von seinen Bauflächen her erheblich reduziert. Im Bereich der „Schömberger Straße“ ist ein Plangebiet für Hotel- und einige Wohnbauten ausgewiesen. Die Flächen befinden sich in privater Hand. Hier wird die Planung nicht umgesetzt.

Aufgrund dieser Tatsachen ist ersichtlich, dass die Gemeinde Schömborg seit Jahren versucht Ihren Verpflichtungen, wie oben beschrieben und im Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschrieben wird , nachzukommen. Leider sind die Versuche durch Ereignisse, die nicht im Einfluss der Gemeinde liegen gescheitert.

Das nach dem Abriss und der Einebnung brachliegende Grundstück 115 bietet sich optimal dazu an, dass die Gemeinde seinen Verpflichtungen zur Schaffung von neuen Wohnbauflächen nachkommt.

Das Grundstück ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Das Grundstück liegt teilweise an der Kapfenhardter Straße und an der Siedlungsstraße. Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen direkt im Anschluss in den öffentlichen Verkehrsflächen. Es müssten lediglich die Hausanschlüsse für die neuen Grundstücke verlegt werden.

Bei der jetzt geplanten Aufteilung werden 4 Baugrundstücke, die in zweiter Reihe liegen, auf Wunsch der Gemeindeverwaltung über eine private Zufahrt erschlossen. Neue Straßenbaumaßnahmen fallen für die Gemeinde nicht an.

Die Topographie des Planbereichs ist zum Teil sehr bewegt. Durch den Abbruch am Standort des ehemaligen Kindergartengebäudes, ist durch den Zugang im Erdgeschoss und den Ausgang im Untergeschoss zu den ehemaligen Freianlagen des Kindergarten-Spielplatzes eine kleine Hanglage entstanden.

Das Baugrundstück Nr. 2 liegt in dieser Hanglage. Es wird für diesen Bauplatz deshalb wahlweise die Festsetzung so getroffen, dass das zweite Vollgeschoß entweder im Untergeschoß oder im Dachgeschoß ausgeführt werden darf. Dieser Bauplatzzuschnitt an dieser Lage resultiert aus der gewünschten verdichteten Bebauung.

Der Planbereich fällt nach Südwesten stark ab. Aufgrund der bewegten Topographie innerhalb des Planbereichs und der Höhenlage des vorhandenen öffentlichen Abwasserkanals in der Siedlungsstraße muss die neue Erschließungsstraße und die darin geplanten Abwasserleitungen in einer entsprechenden Höhe verlegt werden. Das wiederum hat zur Folge, dass nach Berechnungen des Ing. Büro Widmer die Plangebäude 4 und 5 nicht über die pauschal festgesetzte Höhendefinition im Freispiegel entwässert werden können. Für die Plangebäude 4 und 5 wird deshalb eine Erdgeschoßfußbodenhöhe von 667,00 NN festgelegt, damit zumindest das Erdgeschoß im Freispiegel entwässert werden kann. Die Untergeschosse dieser beiden Gebäude sind über Abwasserdruckleitungen / Hebeanlagen zu entwässern.

Durch diese Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist es durchaus möglich, dass das Untergeschoss zum Vollgeschoß wird. Deshalb wird für den gesamten rückwärtigen Planbereich (Gebäude 2, 3, 4 und 5) die wahlweise Festsetzung getroffen, dass das zweite Vollgeschoß entweder im Untergeschoß oder im Dachgeschoß ausgeführt werden darf.

Ziel und Zweck der Planung ist es zur städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Langenbrand beizutragen. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans für Wohnbebauung soll durch planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen durch die Gemeinde Schömberg die städtebauliche Entwicklung gesteuert werden. Außerdem kommt die Gemeinde Ihren ausführlich beschriebenen Verpflichtungen nach. Die Vorgaben der Nachverdichtung des Innenbereichs werden dadurch zusätzlich erfüllt.

Städtebauliche Planung

Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Flst. 115 wurde das Grundstück seiner Zeit im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Im angrenzenden Umfeld des Flst. 115 sind im Flächennutzungsplan weitere Flächen als (W) Wohnbauflächen und (M) gemischte Bauflächen sowie Gemeinbedarfsflächen / Sondergebiete ausgewiesen. Die neue Nutzung sieht ein (WA) Allgemeines Wohngebiet vor. Der Flächennutzungsplan muss bei seiner nächsten Fortschreibung dahingehend geändert werden.

Maß der baulichen Nutzung

Es wird die Zahl der (VG) Vollgeschosse, beschränkte Gebäudehöhen, die Stellung der Gebäude, überbaubare Flächen für Wohngebäude, Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports ausgewiesen und die Bauweise festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden zum Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen.

Ver- und Entsorgung von Abwasser und Frischwasser

In der Siedlungsstraße und in der Kapfenhardter Strasse sind die öffentlichen Netze für Wasser- und Abwasser vorhanden. Die neuen Baugrundstücke werden an die vorhandenen Netze angeschlossen. Das neue Baugebiet muss im modifizierten Mischsystem erschlossen werden. Der Regenwasserkanal muss vorübergehend in der Siedlungsstraße an den Mischwasserkanal angeschlossen werden bis dort ein Regenwasserkanal erstellt wurde. Zuge der inneren Erschließung werden Hausanschlüsse für die neuen Baugrundstücke hergestellt. In der geplanten privaten Zufahrt werden neue Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt. Mit der Erschließungsplanung wurde von der Gemeinde Schömborg das Ing. Büro Widmer aus Pfinztal beauftragt.

Verkehrliche Erschließung

Das Flst. 115 liegt an der Siedlungsstrasse, an der Salmbacher Strasse und an der Kapfenhardter Strasse. Die Strassen sind gut ausgebaut und im Eigentum der Gemeinde Schömborg. Die neuen Baugrundstücke werden von der Siedlungsstrasse und von der Kapfenhardter Strasse aus erschlossen. Für die Gemeinde Schömborg fallen somit keine neuen verkehrstechnischen Erschließungsmaßnahmen / Kosten an. Die in zweiter Reihe östlich der Siedlungsstrasse gelegenen Grundstücke werden über eine private Stichstrasse die mit einer kleinen Wendeplatte endet aus erschlossen. Die Stichstrasse wird anteilig den neuen Eigentümern der Angrenzer-Grundstücke zugeordnet. Mit der Erschließungsplanung wurde von der Gemeinde Schömborg das Ing.-Büro Widmer aus Pfinztal beauftragt.

Bezeichnung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Siedlungsstraße Ost“.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Schömborg hat in seiner Sitzung am 27.04.2017 beschlossen einen qualifizierten Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 und § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, Maßnahmen und Grünordnung

Durch die Ausweisung neuer überbaubarer Flächen und der Stichstrasse entsteht ein Eingriff in die Schutzgüter Boden und Natur. Dieser Eingriff muss ausgeglichen werden.

Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Plangebiets und ist im Lageplan zum Bebauungsplan dargestellt.

Artenschutzrechtliche Begehung

Eine artenschutzrechtliche Begehung wurde von der Werkgruppe GRUEN aus Bad Liebenzell durchgeführt. Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans und als Anlage beigelegt.

Zusammenfassung des Gutachtens

Für das innerörtlich gelegenen Grundstück Flst. Nr. 115 wurde eine Potenzialabschätzung zum Artenschutz durchgeführt. Das Gelände ist derzeit Grünanlage und Brachfläche. Teilweise sind Gebüsche vorhanden. Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

Schalltechnische Untersuchung

Das Büro Koehler und Leutwein aus Karlsruhe hat ein Gutachten über die Schalltechnische Untersuchung erstellt. Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans und als Anlage beigelegt.

Die Ergebnisse der Untersuchung sind durch entsprechende Gebäudeanordnung in der Bebauungsplanung berücksichtigt. Eine noch weitere Verschiebung des Gebäudes 1 in Richtung Süden ist aus städtebaulicher Sicht nicht mehr möglich. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind im Lageplan zum Bebauungsplan dargestellt.

Geringfügige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für (WA) Allgemeine Wohngebiete an einzelnen Gebäudefronten beim Einzelfall der Feuerwehr im Nachtzeitraum wurde aufgrund deren nur gelegentlichen Vorkommen als hinnehmbar angesehen.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplan ist im Flächennutzungsplan Schömberg rechtskräftig seit 21.07.2003 (3. Fortschreibung 2014) enthalten. Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Flst. 115 wurde das Grundstück seiner Zeit im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Im angrenzenden Umfeld des Flst. 115 sind im Flächennutzungsplan weitere Flächen als (W) Wohnbauflächen und (M) gemischte Bauflächen sowie Gemeinbedarfsflächen / Sondergebiete festgesetzt. Die neue Nutzung sieht ein (WA) Allgemeines Wohngebiet vor. Der Flächennutzungsplan muss bei seiner nächsten Fortschreibung dahingehend geändert werden.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan schwarz-weiß gestrichelt dargestellt. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 48a 37qm.

Anerkannt:

Schömborg

den,.....

Gemeinde Schömborg

Matthias Leyn

Bürgermeister

Ausgefertigt:

Schömborg

den,.....

Gemeinde Schömborg

Matthias Leyn

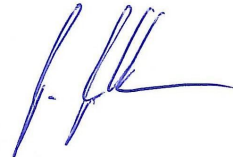
Bürgermeister

Aufgestellt:

Bieselsberg

den 30.05.2017
ergänzt, den 24.10.2017
ergänzt, den 26.01.2018

Büro für Vermessung
Bauleitplanung
und Geoinformation
Michael Nothacker
Kirchstraße 5
75328 Schömborg-Bieselsberg
Tel.- Nr. 07235/1230

E-mail info@nothacker-vermessung.de

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

„Siedlungsstraße Ost“

in Langenbrand.

A Allgemeine Angaben

- 1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.
- 2 Das Büro Koehler und Leutwein aus Karlsruhe hat ein Gutachten über die Schalltechnische Untersuchung erstellt. Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans und als Anlage beigelegt.
- 3 Eine artenschutzrechtliche Begehung wurde von der Werkgruppe GRUEN aus Bad Liebenzell durchgeführt. Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans und als Anlage beigelegt.

B Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	(BauGB)	vom	23.09.2004 / 31.07.2009 und
		vom	13.05.2017
Baunutzungsverordnung	(BauNVO)	vom	23.01.1990 / 22.04.1993
Planzeichenverordnung	(PlanzVO)	vom	18.12.1990

C Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO) zum Bebauungsplan

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB und BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie explizit Alten-, Altenwohn- und Pflegeheime sind einschließlich entsprechender Krankenhauseinrichtungen allgemein nicht zulässig

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 – 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein nicht zulässig.

(§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 – 21 BauNVO)

Grundflächenzahl, und Gebäudehöhen entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone).

Abweichend zu den Eintragungen im zeichnerischen Teil für die Gebäude 1 – 8 wird für den Bauplatz Nr. 2 der an der Südseite stark abfallend ist für Satteldächer die Traufhöhe auf 3,75 m und die Firsthöhe auf 8,55 m und für Pultdächer und gegenläufige Pultdächer die Traufhöhe auf 5,25 m und die Firsthöhe auf 8,55 m jeweils ab der geplanten Erdgeschoßfußbodenhöhe gemessen, festgesetzt.

2.1 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan mit Höhenbeschränkung. (Siehe Gebäudehöhen TH = Traufhöhe und FH = Firsthöhe)

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Siehe Eintragungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

4 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude (Firststrichtungen) ist alternativ zulässig. Siehe Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan.

5 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird bergseitig am bestehenden höchsten Geländepunkt in Gebäudemitte innerhalb der überbaubaren Fläche mit maximal + 0,50 m festgelegt.

Abweichend zu den Eintragungen im zeichnerischen Teil für die Gebäude 1 – 8 wird für den Bauplatz Nr. 2 der an der Südseite stark abfallend ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe wie folgt festgesetzt: Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird bergseitig am bestehenden höchsten Geländepunkt in Gebäudemitte innerhalb der überbaubaren Fläche mit maximal + 0,25 m festgelegt.

Aufgrund der bewegten Topographie innerhalb des Planbereichs und der Höhenlage des vorhandenen öffentlichen Abwasserkanals in der Siedlungsstraße muss die neue Erschließungsstraße und die darin geplanten Abwasserleitungen in einer entsprechenden Höhe verlegt werden. Das wiederum hat zur Folge, dass nach Berechnungen des Ing. Büro Widmer die Plangebäude 4 und 5 nicht über die pauschal festgesetzte Höhendefinition im Freispiegel entwässert werden können. Für die Plangebäude 4 und 5 wird deshalb eine Erdgeschoßfußbodenhöhe von 667,00 NN festgelegt damit zumindest das Erdgeschoß im Freispiegel entwässert werden kann. Die Untergeschosse dieser beiden Gebäude sind über Abwasserdruckleitungen / Hebeanlagen zu entwässern.

Bei zwingender Notwendigkeit (z.B. Entwässerung) können Ausnahmen bezüglich der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen erteilt werden.

6 Maximale Gebäudehöhen

Die maximale Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) darf die im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan eingetragene Höhe nicht überschreiten.

6.1 Traufhöhe (TH) = Siehe Eintrag im Lageplan zum Bebauungsplan.

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen ab der geplanten (EFH) Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut.

6.2 Firsthöhe (FH) = Siehe Eintrag im Lageplan zum Bebauungsplan.

Die Firsthöhe (FH) wird gemessen ab der geplanten (EFH) Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes.

6.3 Pultdächer Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) wird gemessen ab der geplanten (EFH) Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der höheren Seite des Daches.

6.4 Pultdächer Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen ab der geplanten (EFH) Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der niedrigen Seite des Daches.

6.5 Satteldächer und versetzte Pultdächer Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) wird gemessen ab der geplanten (EFH) Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes.

6.6 Satteldächer und versetzte Pultdächer Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen ab der geplanten (EFH) Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut.

7 Garagen, überdachte Stellplätze und offene PKW- Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Bei Einzelhäusern sind Garagen und überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den besonders dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Bei Doppelhäusern sind Garagen und überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Mit Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m von der Grundstücksgrenze (Straßenseite) aus gemessen einzuhalten. Mit Carports ist ein Stauraum ab der vordersten Dachkante von 1,00 m von der Grundstücksgrenze (Straßenseite) aus gemessen einzuhalten.

Offene PKW- Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

8 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO (Nebengebäude) sind gemäß der

Satzung der Gemeinde Schömberg über die Zulassung von Nebenanlagen vom 24.09.1992, zulässig.

9 Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 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. Ebenso sind notwendige Straßenlampen mit ihren Gründungsbauteilen und Materialien an der Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu dulden.

10 Grünordnung, Maßnahmen, Artenlisten usw. Pflanzbindung und Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

10.1 Maßnahme 1: Baufeldräumung

Die Rodung von Hecken, Gebüsch und Einzelbäumen darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Vor Beginn der Rodungsarbeiten bzw. vor Beginn des Bodenabtrags muss durch eine fachkompetente Person sichergestellt werden, dass sich dort keine Nistgelegenheiten besonders geschützter Arten befinden. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird und nach § 71 bzw. 71 a BNatSchG auch strafrechtlich geahndet werden kann.

10.2 Maßnahme 2: Abbruch bestehender Wohngebäude und Schuppen

Sollte ein Abbruch bestehender Wohngebäude und Schuppen notwendig werden, müssen die Gebäude unmittelbar vor dem Abriss auf das Vorkommen von Fledermäusen und anderen gebäudebewohnenden Vogelarten überprüft werden. Sollte dies der Fall sein, muss das weitere Vorgehen und der günstigste Abbruchzeitraum mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

10.3 Maßnahme 3: Nisthilfen und Fledermauskästen

Vor der Rodung jedes Obstbaums müssen mindestens ein Fledermauskasten und mindestens eine künstliche Nisthilfe für Vögel an den neu entstehenden Gebäuden und an den neu zu pflanzenden Gehölzen angebracht werden. Die Hälfte dieser Nisthilfen muss für Höhlenbrüter, die andere Hälfte für Halbhöhlenbrüter geeignet sein. Die Fledermauskästen sind in mindestens vier Meter Höhe am Stamm anzubringen, wobei darauf zu achten ist, dass ein freier Anflug an die Eingangsöffnung möglich ist. Es sind geschlossene Höhlen mit untenliegender Einflugöffnung zu wählen.

Genaue Art, Lage und Pflege der Nisthilfen und Fledermauskästen sind im Rahmen der Umsetzung durch eine fachkompetente Person zu bestimmen. Die Maßnahme einschließlich der jährlichen Kontrolle und Reinigung der Nisthilfen bzw. der Kontrolle und Reinigung der Fledermauskästen alle 5 Jahre ist ebenfalls durch eine fachkompetente Person in Form einer ökologischen Baubegleitung und eines Monitorings zu dokumentieren.

(Infos für Bauherren sind z.B. unter www.artenschutz-am-haus.de zu finden).

10.4 Pflanzbindung (Pfb) und Pflanzgebot (Pfg) Bäume – Ausgleichspflanzung

Im Plangebiet befinden sich keine Bäume, Hecken oder Sträucher, deshalb ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan auch keine Pflanzbindung (Pfb) dargestellt.

Im zeichnerischen Teil des Lageplans zum Bebauungsplan sind Pflanzgebote (Pfg) für Bäume und Sträucher dargestellt. Die Pflanzungen sind entsprechend der Artenliste vorzunehmen. Sie sind dauernd zu unterhalten und bei natürlichem Abgang durch neue entsprechend der Artenliste zu ersetzen.

Es soll darauf geachtet werden, dass ausschließlich heimische Gehölze verwendet werden. Das Pflanzgebot ist entsprechend der Artenliste umzusetzen.

Pflanzenliste 1: Bäume

Gebietsheimische, großkronige Laubbäume (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):

Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Buche	-	Fagus sylvatica
Esche	-	Fraxinus excelsior
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Stieleiche	-	Quercus robur
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
Bergulme	-	Ulmus glabra

Gebietsheimische, kleinkronige Bäume (LFU BADEN-WÜRTT. 2002) :

Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia

Obstbäume:

alle Sorten von hochstämmigen, ortstypischen Kern- und Steinobstbäumen, sowie Walnuss.

Pflanzenliste 2: Sträucher

Gebietsheimische Sträucher (LFU BADEN-WÜRTT. 2002):

Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuss	-	Corylus avellana
Schlehe	-	Prunus spinosa
Hundsrose	-	Rosa canina
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	-	Sambucus racemosa
Gewöhnlicher Schneeball	-	Viburnum opulus

11 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen können mit folgenden Gebäudeteilen überschritten werden: Balkone, Vordächer, Dachvorsprünge und Freitreppen bis 1,50 m Tiefe. Im übrigen ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit folgenden Gebäudeteilen zulässig: Gesimse, Abfallrohre, Sockel, Tür- und Fensterumrahmungen bis 0,50 m Tiefe. Versorgungseinrichtungen, wie z. B. Kabelverteilerschränke für Strom, Übergabestationen für Gas usw. sind ebenfalls auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

12 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 11 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten. Einzelne Hochstämme sind zulässig soweit sie nicht sichtbehindernd sind.

13 Festsetzungen gegen Umwelteinwirkungen aus Verkehrs- und Gewerbelärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016-7) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach den Tabellen 7 der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Für Räume mit Schlaf- oder Aufenthaltsnutzung sind ab dem Lärmpegelbereich IV Lüftungsanlagen mit geringem Eigengeräusch vorzusehen. Sofern für die einzelnen Gebäudefronten im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaßnahmen berücksichtigt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bemessung der Lärmpegelbereiche jeweils an dem höchsten Pegel einer Gebäudefront ausgerichtet wurde und sich für die unteren Geschosse auch niedrigere Lärmpegelbereiche ergeben können.

Es wird empfohlen, bereits bei Lärmpegelbereichen < IV für schutzbedürftige Räume (insbesondere Schlafräume) Lüftungsanlagen vorzusehen. Hintergrund dieser Empfehlung ist, dass ab einem Beurteilungspegel von 45 dB durch Verkehrsgeräusche ein ungestörter Schlaf bei einem teilweise geöffneten Fenster nicht mehr möglich ist.

Der Nachweis über die Einhaltung der Schalldämmmaße für die Außenbauteile nach DIN 4109 und seinen Teilen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

14 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz - weiß gestrichelt dargestellt. Die Geltungsbereichsfläche beträgt 48a 37qm.

Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan

„Siedlungsstraße Ost“

in Langenbrand

A Allgemeine Angaben

- 1** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem Geltungsbereich alle planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.
- 2** Gleichzeitig mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Bebauungsplan „Siedlungsstraße Ost“ erlassen. (für bauplanungsrechtliche Festsetzungen)

B Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung LBO vom 01.03.2015
In neuester Fassung.

C Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1 Äußere Gestaltung der Hauptgebäude

1.1 Dachform

Es sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer zulässig.

1.2 Dachneigung

Entsprechend der Eintragung im Lageplan zum Bebauungsplan.

1.3 Dachdeckung

Es sind nur blendungsfreie Materialien in gedeckten Rot-, Braun- und Grautönen zulässig. Für Wintergärten ist auch eine Glaseindeckung zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

1.4 Material- und Farbgebung

Die Außenseiten der Gebäude sind in Material- und Farbgebung so zu wählen, dass das Natur- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

1.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind entsprechend der Satzung für Dachaufbauten der Gemeinde Schömberg vom 24.09.1992 zulässig.

2 Äußere Gestaltung der Garagen / Carports

2.1 Dachform

Satteldach oder extensiv begrüntes Flachdach.

2.2 Dachneigung

Entsprechend der Eintragung im Lageplan zum Bebauungsplan.

2.3 Dachdeckung

Wie Nr. 1.3

2.4 Material und Farbgebung

Wie Nr. 1.4

3 Nebenanlagen

Siehe Satzung der Gemeinde Schömberg über die Zulassung von Nebenanlagen vom 24.09.1992.

4 Grundstücksgestaltung

4.1 Freiflächen

Die Freiflächen der Baugrundstücke sind im Hinblick auf Ihre Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere möglichst naturnah zu gestalten.

4.2 Geländeabtrag und Geländeauffüllung

Die Geländeauffüllung muss sich auf das gesamte Grundstück beziehen. Die Auffüllung und Abgrabung kann bis zur Auffüllhöhe von 1,0 m grundsätzlich, in Teilbereichen (z. B. Abfahrten, Freisitz oder Terrassen) bis zu 1,5 m erfolgen. Die Anschlüsse an das Nachbargrundstück sind zu berücksichtigen.

4.3 Zufahrten, Zugänge und KFZ- Stellplätze

Die Beläge der Stellplätze und ihre Zufahrten sind wasserdurchlässig auszubilden. Auf wasserdurchlässig befestigten Flächen ist das Warten und Waschen von Fahrzeugen verboten.

4.4 Versickerung / Ableitung von Niederschlagswasser / Zisternen

Für die Aufnahme und Versickerung des Dachwassers wird empfohlen auf dem Baugrundstück eine Regenwasserzisterne mit mindestens 5 m³ Speichervolumen zu erstellen.

Der Überlauf der Zisterne ist falls keine andere geeignete Möglichkeit besteht an das öffentliche Regenwasser / Abwassersystem anzuschließen. Niederschlagswasser von unbeschichteten Metaldächern darf nicht ohne Vorbehandlung versickert werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

4.5 Stützmauern

Stützmauern sind entlang der Erschließungsstraße nicht zulässig. Im Übrigen sind Stützmauern bis max. 1,25 m Höhe zulässig. Sie dürfen nicht in Sichtbeton ausgeführt werden. Zulässig sind Stützmauern mit Sandsteinverblendungen bzw. standortgerechte Natursteinmauern.

5 Einfriedungen

Tote Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,25 m und lebende Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Zäune sind in die Pflanzungen zu integrieren. Nadelholzhecken sind unzulässig.

6 Außenantennen / Parabolspiegel

Je Hauptgebäude ist nur eine Außenantenne und ein Parabolspiegel zulässig.

7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 1qm zulässig. Sie sind nur am Gebäude und nicht auf dem Gebäude zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

8 Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen für Energie- und Fernmeldeeinrichtungen sind als Freileitungen nicht zulässig. Sie müssen erdverkabelt werden.

9 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt wer den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO Dieses Bebauungsplans vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

D Außerhalb des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften werden folgende Hinweise vermittelt:

1 Altlasten

Aus den vorliegenden Unterlagen ergibt sich keine altlastenverdächtige Fläche, die sich im Gebiet des o. g. Bebauungsplanes befindet. Kleinräumige Verunreinigungen können jedoch nie vollständig ausgeschlossen werden. Sollten bei Baumaßnahmen (insbesondere Tiefbau) organoleptische Auffälligkeiten (z. B. Geruch, Verfärbungen) festgestellt werden, so ist hiervon unverzüglich das Landratsamt Calw, Abt. Umweltschutz zu informieren. Weitere Maßnahmen dürfen dann nur nach Absprache mit der o. g. Abteilung erfolgen.

2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes, (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist im nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

3 Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Biomasse, Kollektoren, Fotovoltaikanlagen usw.) sollte geprüft werden. Dabei sollten hinsichtlich einer möglichen Eignung zur Erdwärmenutzung die Kenntnisse des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau einbezogen werden.

4 Denkmalschutz

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten, auffällige Bodenverfärbungen etc.) angeschnitten oder Funde (z. B. Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall etc.) gemacht werden, ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt. Das Feuerwehrgerätehaus samt einem Überflurhydranten befinden sich gegenüber des Plangebiets. Die vorgeschriebene Löschwassermenge und die Entfernung ist eingehalten.

6 Immissionsrichtwerte

Nach der TA Lärm (VwV zum BimSchG) gelten für ein
(WA) Allgemeines Wohngebiet folgende Immissionsrichtwerte:

Tag (6.00 bis 22.00 Uhr)	55 dB (A)
Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr)	40 dB (A)

7 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Weiteren Zustrombereiches des für die Bad Liebenzeller Mineral- und Heilwasservorkommen notwendigen Quellenschutzgebietes.

8 Aushubmaterial und Oberboden

Das anfallende Aushubmaterial sollte weitgehend auf dem Grundstück verbleiben. Der Oberboden ist im Bereich des Bebauungsplanes vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung als Andeckmaterial zu lagern.

9 Leitungsauskünfte

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen sind vor Baubeginn bei den zuständigen Stellen (EnBW, Gasversorgung Pforzheim Land GmbH (GVP), Telekom, Unitymedia, Gemeindebauamt, usw. bzgl. Strom, Gas, Telefon, Datenleitung, Wasser, Abwasser, usw.) Leitungsauskünfte einzuholen.

Bezüglich vorhandener Leitungen oder Neuplanungen muss die örtliche Bauleitung unbedingt vor Baubeginn die zuständigen Sachbearbeiter der Leitungsträger kontaktieren.

Anerkannt:

Ausgefertigt:

Aufgestellt:

Schömborg

Schömborg

Bieselsberg



den,.....

den,.....

den, 30.05.2017
ergänzt, den 24.10.2017
ergänzt, den 26.01.2018

Gemeinde Schömborg

Gemeinde Schömborg

Büro für Vermessung

Matthias Leyn

Matthias Leyn

Bauleitplanung

Bürgermeister

Bürgermeister

und Geoinformation

Michael Nothacker

Kirchstraße 5

75328 Schömborg-Bieselsberg

Tel.- Nr. : 07235/1230

E-mail info@nothacker-vermessung.de