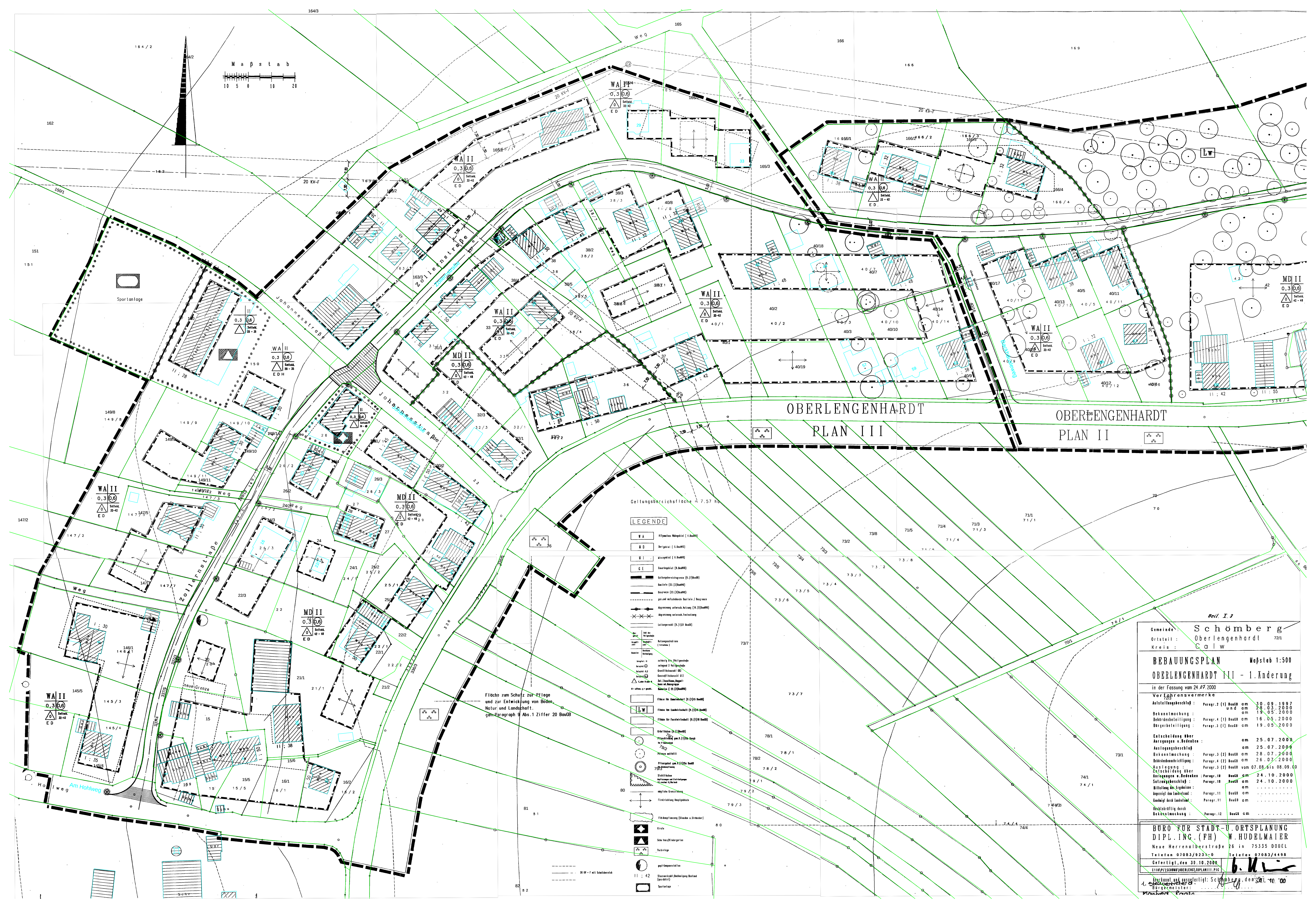




OBERLENGENHARDT
PLAN III

OBERLENGENHARDT
PLAN II

LEGENDE

- WA II Allgemeines Wohngebiet (1.4. Bauart)
- MD II Dienstgebiet (1.5. Bauart)
- W II Wohngebiet (1.6. Bauart)
- GE Gewerbegebiet (1.7. Bauart)
- Grünfläche (1.8. Bauart)
- Grünfläche (1.9. Bauart)
- Grünfläche (1.10. Bauart)
- Grünfläche (1.11. Bauart)
- Grünfläche (1.12. Bauart)
- Grünfläche (1.13. Bauart)
- Grünfläche (1.14. Bauart)
- Grünfläche (1.15. Bauart)
- Grünfläche (1.16. Bauart)
- Grünfläche (1.17. Bauart)
- Grünfläche (1.18. Bauart)
- Grünfläche (1.19. Bauart)
- Grünfläche (1.20. Bauart)
- Grünfläche (1.21. Bauart)
- Grünfläche (1.22. Bauart)
- Grünfläche (1.23. Bauart)
- Grünfläche (1.24. Bauart)
- Grünfläche (1.25. Bauart)
- Grünfläche (1.26. Bauart)
- Grünfläche (1.27. Bauart)
- Grünfläche (1.28. Bauart)
- Grünfläche (1.29. Bauart)
- Grünfläche (1.30. Bauart)
- Grünfläche (1.31. Bauart)
- Grünfläche (1.32. Bauart)
- Grünfläche (1.33. Bauart)
- Grünfläche (1.34. Bauart)
- Grünfläche (1.35. Bauart)
- Grünfläche (1.36. Bauart)
- Grünfläche (1.37. Bauart)
- Grünfläche (1.38. Bauart)
- Grünfläche (1.39. Bauart)
- Grünfläche (1.40. Bauart)
- Grünfläche (1.41. Bauart)
- Grünfläche (1.42. Bauart)
- Grünfläche (1.43. Bauart)
- Grünfläche (1.44. Bauart)
- Grünfläche (1.45. Bauart)
- Grünfläche (1.46. Bauart)
- Grünfläche (1.47. Bauart)
- Grünfläche (1.48. Bauart)
- Grünfläche (1.49. Bauart)
- Grünfläche (1.50. Bauart)
- Grünfläche (1.51. Bauart)
- Grünfläche (1.52. Bauart)
- Grünfläche (1.53. Bauart)
- Grünfläche (1.54. Bauart)
- Grünfläche (1.55. Bauart)
- Grünfläche (1.56. Bauart)
- Grünfläche (1.57. Bauart)
- Grünfläche (1.58. Bauart)
- Grünfläche (1.59. Bauart)
- Grünfläche (1.60. Bauart)
- Grünfläche (1.61. Bauart)
- Grünfläche (1.62. Bauart)
- Grünfläche (1.63. Bauart)
- Grünfläche (1.64. Bauart)
- Grünfläche (1.65. Bauart)
- Grünfläche (1.66. Bauart)
- Grünfläche (1.67. Bauart)
- Grünfläche (1.68. Bauart)
- Grünfläche (1.69. Bauart)
- Grünfläche (1.70. Bauart)
- Grünfläche (1.71. Bauart)
- Grünfläche (1.72. Bauart)
- Grünfläche (1.73. Bauart)
- Grünfläche (1.74. Bauart)
- Grünfläche (1.75. Bauart)
- Grünfläche (1.76. Bauart)
- Grünfläche (1.77. Bauart)
- Grünfläche (1.78. Bauart)
- Grünfläche (1.79. Bauart)
- Grünfläche (1.80. Bauart)
- Grünfläche (1.81. Bauart)
- Grünfläche (1.82. Bauart)
- Grünfläche (1.83. Bauart)
- Grünfläche (1.84. Bauart)
- Grünfläche (1.85. Bauart)
- Grünfläche (1.86. Bauart)
- Grünfläche (1.87. Bauart)
- Grünfläche (1.88. Bauart)
- Grünfläche (1.89. Bauart)
- Grünfläche (1.90. Bauart)
- Grünfläche (1.91. Bauart)
- Grünfläche (1.92. Bauart)
- Grünfläche (1.93. Bauart)
- Grünfläche (1.94. Bauart)
- Grünfläche (1.95. Bauart)
- Grünfläche (1.96. Bauart)
- Grünfläche (1.97. Bauart)
- Grünfläche (1.98. Bauart)
- Grünfläche (1.99. Bauart)
- Grünfläche (1.100. Bauart)

Fläche zum Schutz zur Pflege
und zur Entwicklung von Boden,
Natur und Landschaft,
gem. Paragraph 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB

Beil. I. 3

Gemeinde: Schömburg
Ortsteil: Oberlengenhardt 7221
Kreis: Calw

BEBAUUNGSPLAN Maßstab 1:500
OBERLENGENHARDT III - 1. Änderung

in der Fassung vom 24.07.2000

Verfahrensvermerke

Anstellungsbeschluss:	Paragr. 2 (1) BauGB am	30.09.1997
und am		28.03.2000
Bekanntmachung:	Paragr. 4 (1) BauGB am	19.05.2000
Bürgerbeteiligung:	Paragr. 3 (1) BauGB am	19.05.2000

Entscheidung über
Antragsgenossenschaft:

am	25.07.2000
am	25.07.2000
am	26.07.2000
am	26.07.2000
am	07.08.08 bis 08.09.00

Entscheidung über
Antragsgenossenschaft:

Paragr. 10 BauGB am	24.10.2000
Paragr. 10 BauGB am	24.10.2000
Paragr. 11 BauGB am	
Paragr. 11 BauGB am	

Bekanntmachung:

Paragr. 12 BauGB am	
---------------------	--

BÜRO FÜR STADT- UND ORTSPLANUNG
DIPL. ING. (FH) W. HUDELMAIER
Neue Herrenalberstraße 26 in 75335 DOBEL
Telefon 07083/9231-0 Telefax 07083/4498
Geferligt, den 30.10.2000
ctbapl\schömburg\oberlengenhardt\III.pic

b. Hu

Ortsplan und Ortsplan: Schömburg, den 30.10.00
Ortsplan: Schömburg, den 30.10.00

Betr.: Bauleitplanung Schömb erg - Kreis Calw
hier: Bebauungsplan "Oberlengenhardt III" - 1. Änderung

AP:B-Ober

B E G R Ü N D U N G

=====

zum Bebauungsplan i.d.F. vom 24.07.2000

1. ALLGEMEINES

Für den Ortsteil Oberlengenhardt liegt ein mit Datum zum 29.06.1976 genehmigter Bebauungsplan "Oberlengenhardt III" vor.

Wegen der zwischenzeitlich erfolgten Bebauung verschiedener Grundstücke, insbesondere jedoch zur Festlegung der Gesamtbreite der zum Ausbau vorgesehenen Zollernstraße hat der Gemeinderat am 30.09.1997 den Beschluß zur Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes gefaßt.

2. LAGE UND GELTUNGSBEREICH

Das vom Bebauungsplan erfaßte Gebiet liegt in der westlichen Hälfte von Oberlengenhardt zwischen der Straße am Hohlweg und dem Feldweg Flst. 165.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches verlaufen:

im Süden entlang der Straße am Hohlweg,

im Osten parallel zur Hauptstraße bis östlich des Wohnhauses Hauptstraße 61, das Flst. 40/9 querend, entlang der Westgrenze des Flst. 40/17

im Norden entlang der Zollernstraße, entlang der Westgrenze des Feldweges 165, die Flst. 165/2 - 162 querend, entlang dem Feldweg 150/1, die Flst. 150 - 146/1 querend, entlang der Westgrenze des Flst. 145/3 bis zur Straße am Hohlweg.

Siehe schwarzgestrichelte Geltungsbereichsgrenze im Lageplan Maßstab 1 : 500.

Die Geltungsbereichsfläche beträgt 7,57 ha

3. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Der bisherige Bebauungsplan hat für das Maß der baulichen Nutzung die heute nicht mehr anwendbare Aussage II = I + I UG, die Änderungsfassung sieht allgemein die Möglichkeit bis zur zweigeschossigen Bebauung vor. Bezüglich der Art der baulichen Nutzung wird nunmehr die Zulässigkeit von Einzel- oder Doppelgebäuden bzw. Hausgruppen eingetragen. Die seitherigen Höchstwerte für Grund- und Geschosßflächenzahl sowie die Angaben zur Dachneigung wurden teilweise angepaßt.

Die Bevölkerungsstruktur von Schömburg ist sehr unausgewogen. Es sind hier wesentlich mehr Altenheime und Altenpflegeheimplätze vorhanden, als im Kreis- oder Landesdurchschnitt. Um dieser negativen Bevölkerungsstruktur entgegenzuwirken, sollen weitere Einrichtungen bzw. Nutzungsänderungen auf Grundlage des §1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB nicht mehr zugelassen werden.

4. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Hauptanbindung des überplanten Gebietes erfolgt durch die Ortsdurchfahrt (Hauptstraße) sowie durch die im nördlichen Bereich verlaufende Zollernstraße. Der 1974 genehmigte Bebauungsplan sieht für die Zollernstraße eine Verkehrsraumbreite von 9,0 m vor, aufgeteilt in eine Fahrbahn mit 6,0 m und beidseitigen je 1,5 m breiten Gehwegen. Das geringe Verkehrsaufkommen in der Zollernstraße, überwiegend Anliegerverkehr, rechtfertigt eine Ausbaubreite in der früher vorgesehenen Form nicht. Nach mehreren Vorplanungen, örtlichen Absteckungen usw. hat der Technische Ausschuß anläßlich der Sitzung vom 28.04.1998 eine Gesamtausbaubreite mit 5,0 m beschlossen. Die zwischenzeitlich erarbeitete ingenieurmäßige Ausbauplanung sieht diese Straßenbreite vor.

Die in den Textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.2 aufgeführten Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen und der Abstand von Garagen zum Straßenrand leiten sich ab aus der "Satzung über öffentliche Bauvorschriften für die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen und die Herstellungsart von Stellplätzen" laut Gemeinderatsbeschluß vom 25.02.1997.

Die dort eingearbeitete Begründung ist umfangreich und umfassend.

Ausführlich wird dort in Punkt 1.4 dargelegt, daß fast alle Familien in Oberlengenhart auf einen Zweit- bzw. Drittwagen angewiesen sind. Weitere Gründe sind, wie im Hauptort Schömburg, die ungünstigen öffentlichen Personennahverkehrsverbindungen in Richtung Calw und in die Ballungszentren Böblingen und Stuttgart, vor allem ist jedoch auch das ÖNPV-Angebot in den Abendstunden stark eingeschränkt.

Ferner spricht für eine Erhöhung der Stellplatzzahl bei Wohnungen auch der Umstand, daß die meisten vorhandenen Straßen (auch die neugeplante Zollernstraße) nur eine Straßenbreite zwischen 4,5 m und 6,0 m aufweisen.

Die Versorgung des Gebietes erfolgt durch die in der Hauptstraße und der Zollernstraße verlaufenden öffentlichen Wasserversorgungsleitungen.

Die Entsorgung des Gebietes geschieht durch die ebenfalls in der Hauptstraße und Zolnstraße verlaufenden öffentlichen Kanalisationsleitungen, welche im Bereich der Zolnstraße, vor deren Ausbau, nach den Ergebnissen des mit Schreiben vom 16.09.1997 genehmigten allgemeinen Kanalisationsplanes in Teilbereichen eine Aufdimensionierung erfahren müssen.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der durch das Hydrogeologische Gutachten des LGRB vom 24.09.1992 umgrenzten Weiteren Schutzzone (Zone III) der notwendigen Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes für die Trinkwasserfassungen der Stadt Bad Liebenzell im Lengenbachtal.

5. GRÜNORDNUNG UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Das vom Bebauungsplan berührte Gebiet stellt sich, soweit nicht bebaut, als Garten- und Wiesenfläche mit teils bedeutendem Obstbaumbestand dar.

Der Baumbestand innerhalb des Geltungsbereiches wurde örtlich eingemessen und kartiert.

Allgemein ist zur Landschaftspflege folgendes beachtsam:

Durch mögliche aus Privatinitiative entstehenden neuen Grünanlagen sollen keine Nahtstellen zwischen Bebauung und Landschaft entstehen, sondern innerörtliche Auflockerungen.

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 den 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. Bepflanzungen an den Verkehrswegen mit Bäumen und Sträuchern sollen sich in die Landschaft einfügen.

Zusätzliche Eingrünungen sollen nach standortgemäßen Gesichtspunkten erfolgen, besonders nach Arten und Formen der zu wählenden Bäume, Sträucher usw. Dabei sind insgesamt einheimische Gehölze und Arten vorzuziehen.

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.

Ein naturschutzüblicher Ausgleich ist durch die erhebliche Verringerung der Straßenbreite gegenüber der rechtskräftigen Planfassung mehr als gegeben

6. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Neuparzellierung seitheriger großer Grundstücksflächen zu möglichen Bauplätzen erfolgt in Privatinitiative. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

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

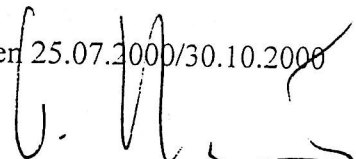
Anerkannt:

Schömburg, den 13. 10. 00



.....
Manfred Raab
(1. Stellvertreter des Bürgermeisters)

Dobel, den 25.07.2000/30.10.2000



.....
W. Hudelmaier

Ausgefertigt:

Schömburg, den 13. 10. 00



.....
Manfred Raab
(1. Stellvertreter des Bürgermeisters)

Gemeinde Schömburg
Landkreis Calw

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan "Oberlengenhardt III – 1. Änderung" in Schömburg-Oberlengenhardt

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 – künftig Bau GB), § 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 24.10.2000 den Bebauungsplan „Oberlengenhardt III – 1. Änderung“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 24.07.2000 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil, der Begründung und den textlichen Festsetzungen vom 24.07.2000.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

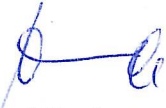
Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

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

Anerkannt: 31. 10. 00
Schömburg, den



Manfred Raab
1. Stellvertreter
des Bürgermeisters

Ausgefertigt: 31. 10. 00
Schömburg, den



Manfred Raab
1. Stellvertreter
des Bürgermeisters

Hinweis

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB 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

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 geltend gemacht worden sind.

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.

Betr.: Gemeinde **Schömb erg** - Kreis Calw
hier: Bebauungsplan "Oberlenghardt III"
1. Änderung

AP:T-Ober3

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

i.d.F. vom 24.07.2000

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

§9 Abs.(1) Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 7.08.1997, zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049) 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).

1.12 Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

Die nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässigen Alten-, Altenwohn- und Pflegeheime sind einschließlich entsprechender Krankenhauseinrichtungen, allgemein nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO). Die unter § 5 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 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.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD) wird die Baukörperlänge und -breite auf max. 20 m x 15 m begrenzt.

Bestehende Gebäude bleiben hiervon unberührt.

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) 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 Dächer 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/Bordsteines 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.

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)

3. Zusätzliche Hinweise und Anregungen:

3.1 Regenwasserbeseitigung

Allgemein wird für jedes Baugrundstück der Bau bzw. Einsatz von Regenwasser-Sammelanlagen (Zisternen oder dergleichen) empfohlen. Ein notwendiger Überlauf ist ordnungsgemäß an die öffentliche Abwasserbeseitigung anzuschließen. Grundsätzlich sind jedoch die gesundheitspolizeilichen Vorschriften zu beachten.

3.2 Erdaushub-Reduzierung der Aushubmenge bzw. Beseitigung:

Im allgemeinen Interesse, aus Kostengründen und zur Entlastung der örtlichen Erddeponie, sollte auf eine möglichst geringe Erdaushubmenge geachtet werden. Zusätzlich ist der Erdaushub - soweit möglich - wieder auf dem jeweiligen Baugrundstück auszubringen.

3.3 Altlasten

Falls im Hinblick auf die vorherigen Nutzungen der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet werden oder wider Erwarten angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde und die unteren Verwaltungsbehörden (Landratsamt Calw - Umweltschutzamt) zu informieren.

Hinweis: Möglicherweise werden Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung, Sicherung und Überwachung notwendig.

3.4 Abwasserbeseitigung

Bei den Anforderungen an die Beschaffenheit der einzuleitenden Abwässer ist die örtliche Abwassersatzung zu beachten.

Die Rückstausicherung hat entsprechend der Abwassersatzung und der DIN 1986 zu erfolgen.

Fremdwässer, d.h. unverschmutzte Quell-, Drän- und Grundwässer dürfen nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden, da sonst der Betrieb der Sammelkläranlage und der Regenbecken unnötig erschwert und wesentlich verteuert wird.

Auf wasserdurchlässig befestigten Flächen dürfen Fahrzeuge nicht gewaschen werden.

Anerkannt:
Schömburg, den 31. 10. 00
.....
Manfred Raab
(1. Stellvertreter des Bürgermeisters)

Dobel, den 25.07.2000/30.10.2000
.....
(W. Hudelmaier)

Ausgefertigt:
Schömburg, den 31. 10. 00
.....
Manfred Raab
(1. Stellvertreter des Bürgermeisters)