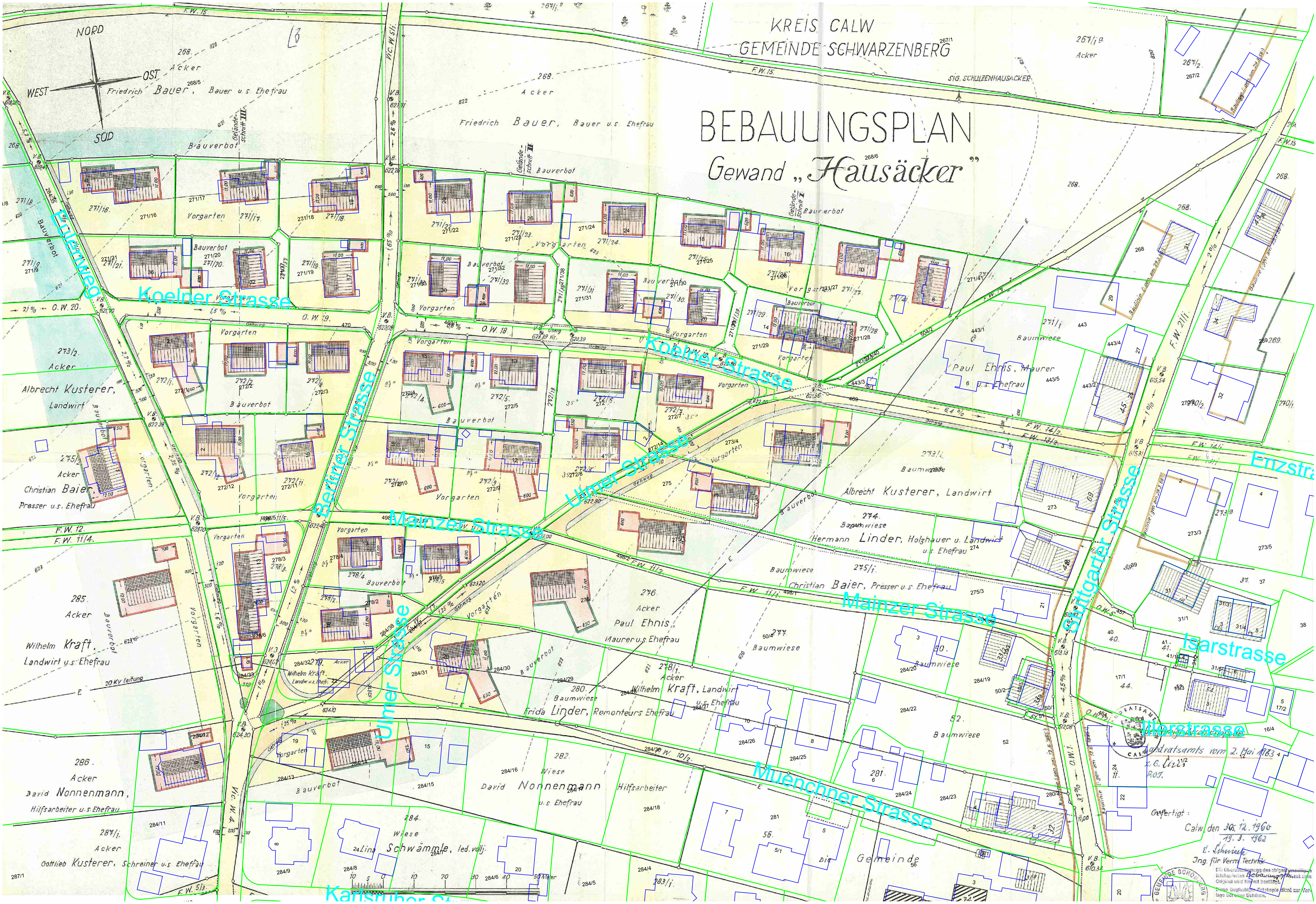


KREIS CALW
GEMEINDE SCHWARZENBERG

BEBAUUNGSPLAN

Gewand „Hausacker“



Koelner Strasse

Berliner Strasse

Mainzer Strasse

Muenchner Strasse

Isarstrasse

Enzstrasse

Isarstrasse

Muenchner Strasse

Karlsruher Str.

Calw den 30.12.1960
19.3.1962
E. Schmitt
Ing. für Verm. Technik

GEMEINDE SCHWARZENBERG

A n b a u v o r s c h r i f t e n
für das
Baugebiet Gewand "Hausäcker"
Markung Schwarzenberg, Kr. Calw.

Auf Grund der Art. 2 u. 3 der Württ. Bauordnung vom 28.7.1910 (Reg. Bl. S. 335) und des § 2 der Verordnung über Baugestaltung vom 10.11.1936 (RG. Bl. S. 933) und der §§ 5 und 9 der Reichsgaragenordnung vom 17.2.1939 (RG. Bl. S. 279) wird für das Gebiet des Bebauungsplanes Gewand "Hausäcker", Markung Schwarzenberg, Kreis Calw, folgende Ortsbausatzung erlassen.

§ 1

Bestimmung des Baugebietes, Art und Stellung der Gebäude.

1. Das Baugebiet wird zum reinen Landhausgebiet bestimmt. In diesem Gebiet dürfen, abgesehen von Ladengeschäften und kleinen Kraftwagenhallen, nur Wohnhäuser mit höchstens 2 Wohnungen erstellt werden. Gewerbliche Betriebe sind nicht zugelassen, mit Ausnahme von solchen, welche den Bedürfnissen eines Wohngebietes entsprechen und den Charakter des Baugebietes als Wohngebiet nicht beeinträchtigen, wie z.B. Bäckerei, Lebensmittelgeschäft u. dergl.
2. Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Einzeichnungen in den Bebauungsplan vom 30.12.1960 maßgebend. Überschreitungen der Baulinie bzw. des Baustreifens können in besonderen Fällen, soweit es städtebaulich vertretbar ist, zugelassen werden.

§ 2

A b s t ä n d e

Die Abstände von den Strassen sind durch die Baulinien im Bebauungsplan begrenzt. Die Gebäude dürfen nicht hinter die Baulinie zurückgestellt werden. Der seitliche Abstand der Gebäude von der nordwestlichen Grundstücksgrenze muß mindestens 3 m betragen, so daß jeweils der grössere Abstand an der Südostseite einzuhalten ist.

§ 3

Gebäudehöhe und Stockwerkszahl.

1. Die Gebäude dürfen ausser dem Untergeschoß nur ein Vollgeschoß erhalten.
2. Sockelhöhe höchstens 50 cm.
Diese Höhe ist erforderlichenfalls durch Geländeaufschüttung zu erreichen. Auffüllungen und Abgrabungen sind, um Eingriffe in das bestehende Gelände zu vermeiden, auf ein Mindestmaß zu beschränken und mit weich und flach verzogenen Böschungen so herzustellen, daß ein natürlicher Anschluß in das vorhandene eigene und Nachbar- Gelände erreicht wird.

§ 4

Nebengebäude

Die Nebengebäude, Kraftwagenhallen, dürfen unter Beachtung des Art. 69 EO. auf der Grenze gesetzt werden. Anzustreben ist ein Anbau oder ein Anbinden an das Hauptgebäude. Die Nebengebäude sind bei Stellung an die Grenze so zu gestalten, daß auf dem Nachbargrundstück ohne Schwierigkeit ähnliche Baukörper angebaut werden können.

§ 5

Dachform und Gestaltung.

1. Die Wohngebäude sind mit Satteldächer zu versehen, deren Neigung 20° bis 35° betragen darf. Sie sind mit braun engobierten Ziegeln einzudecken.
Kniestock und Dachaufbauten sind nicht/zugelassen.
Freistehende Kraftwagenhallen sind mit Flachdach zu versehen.
2. Bei der Gestaltung soll der Landhauscharakter gewahrt bleiben.
Bei den Gebäuden sollen die Ortgänge möglichst 20 bis 30 cm und bei den Traufen möglichst 40 bis 50 cm ausladen.
3. Aussenwände können in Massiv- oder in Montagebauweise ausgeführt werden.
Die Aussenseiten der Gebäude sind zu verputzen, zu verschalen oder zu verschindeln.
Das Aussere der Gebäude muß in Farbe, Form und Baustoff aufeinander abgestimmt sein.
Die Farbtöne am Äusseren sind im Benehmen mit der Baugenehmigungsbehörde festzulegen.

Einfriedigungen

Die Einfriedigung an der Strasse muß mit einer geschnittenen Hecke aus bodenständigen Sträuchern (z.B. Hainbuche, Haselnuß) erfolgen. Die Höhe soll nicht über 1,00 m sein.

Zwischen den Grundstücken soll die Einfriedigung aus einem leichten Maschendraht bestehen, der jedoch 80 cm Höhe nicht überschreiten soll. Wünschenswert ist keine Einfriedigung zwischen den Grundstücken.

Fußmauern und Eingänge sind in Sandsteinmauerwerk auszuführen. Die Vorgärten und sonstigen unüberbaubaren Flächen sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen.

Baugesuchsunterlagen

In den Baugesuchsunterlagen sind alle Gebäudeseiten sowie die Geländeverhältnisse in der Umgebung der Gebäude und wenn erforderlich auch die Gesamtansicht von der Strasse darzustellen.

Aufgestellt :

Schömberg, Januar 1962

Architekt : *[Signature]*

Satzung

über die Veränderungssperre im Gewann Schwarzenberger Hausäcker

Nachdem der Gemeinderat am 9. März 1973 beschlossen hat, für das Gewann Schwarzenberger Hausäcker einen Bebauungsplan aufzustellen, hat er auf Grund der §§ 14-16 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25. Juli 1955 (Ges.Bl. S. 129) folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im künftigen Bereich des Bebauungsplanes für das Gewann Schwarzenberger Hausäcker wird eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2

Geltungsbereich der Veränderungssperre

1) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist begrenzt

- | | |
|--------------|--|
| a) im Norden | durch die Ulmer Straße bzw. Feldweg 504 |
| b) im Osten | durch die Stuttgarter Straße |
| c) im Süden | durch die Pforzheimer Straße |
| d) im Westen | durch die Ostgrenze der Flst.Nr.299/3, 299/1 und
östl. Teilflächen d. Flst.Nr.297, 287/1 und
286 |

2) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfaßt folgende Grundstücke:

Flurstück Nr. Berliner Str. 1, östl. Teil von Flst.Nr.297, östl. Teil von FW 491/3, östl. Teil von Flst.Nr.287/1, östl. Teil von Flst.Nr.286, Flst. Nr. 71/1, Pforzheimer Str. 15, Flst.Nr.71/2, Pforzheimer Str. 19, Pforzheimer Str. 21, Pforzheimer Str. 23, Flst.Nr.71/3 (Weg), Flst.Nr. 65, Flst.Nr.72/5, Pforzh.Str. 33, Stuttgarter Str. 1, Pforzheimer Str. 25, Ortsweg 456 (Bertschengasse), Karlsruher Str. 5, Karlsruher Str. 7, Karlsruher Str. 9, Flst.Nr.296, Flst.Nr.68, Flst.Nr.294/1, Flst.Nr.294/4, Flst.Nr.64, Feldweg 491/2 (Karlsruher Str.), Stuttgarter Str. 3, Flst.Nr. 62, Flst.Nr.63/2 Karlsruher Str. 4, Flst.Nr.61, Stuttgarter Str. 9, Flst.Nr.63/1 Karlsruher Str. 10, Flst.Nr.284, Flst. Nr.283/1, Flst.Nr.283/2, Flst.Nr.491/1, Flst.Nr.59, Geb.Stuttgarter Str. 11, Stuttgarter Str. 13, Münchner Str. 3, Flst.Nr.56, Flst.Nr.282, Flst.Nr.497/1 (jetzt Münchner Str.), Flst.Nr.497/2 (jetzt Münchner Str.)

Flst.Nr.280, Flst.Nr.278/1, Flst.Nr.276, Flst.Nr.50, Flst.Nr.51,
Flst.Nr.52, Münchner Str. 2, Stuttgarter Str. 19, Feldweg 498/1
und Feldweg 498/2 (jetzt Mainzer Str.), Flst.Nr.275/1 und Flst.Nr.
275/3, Geb. 23 Stuttgarter Straße, Geb. 3 Ulmer Straße, Flst.Nr.
273/4, Geb. Kölner Str. 1, Ortsweg 468, Geb. Kölner Str. 2, Flst.
Nr.268, Berliner Straße.

§ 3

Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen

- 1) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen der Grundstücke nicht vorgenommen werden;
- 2) nicht genehmigungsbedürftige, aber wertsteigernde bauliche Anlagen nicht errichtet oder wertsteigernde Änderungen solcher Anlagen nicht vorgenommen werden;
- 3) genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen nicht errichtet oder geändert werden.

§ 4

Geltungsdauer

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Für ihr Außerkrafttreten gilt § 17 Bundesbaugesetz.

Schöenberg

den

9.3.1973

Bürgermeister

Diese Satzung wurde am

vom in

genehmigt und am bzw. Vorstehende Fotokopie stimmt

Zeit vom bis mit dem Original überein.

durch Schöenberg, den 10. April 1973

öffentlich bekanntgemacht.

Sie ist damit am in Kraft getreten.

..... den

(Unterschrift)

Bürgermeisteramt

Niederschriftsauszug

der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates
am 26.10.2021

Anwesend: Der Vorsitzende
19 Gremiumsmitglieder, Normalzahl 19

TOP 13.	Bebauungsplan "Hausäcker" in Schömburg-Schwarzenberg - Beratung und Beschlussfassung über einen Grundsatzbeschluss zur Zulassung eines Kniestockes	ORS 1/21
---------	--	----------

Sachverhalt:

Es liegt eine Bauvoranfrage zum Grundstück Mainzer Str. 4, Flst.278/4 in Schömburg-Schwarzenberg über den Ausbau des Dachgeschosses vor. Um mehr nutzbaren Wohnraum im Dachgeschoss zu gewinnen, wurde ein Kniestock mit einer Höhe von ca. 1,50 m in der Bauvoranfrage vorgesehen. Durch Änderungen an der Gesamtplanung wurde das Dachgeschoss insgesamt nicht zu einem weiteren Vollgeschoss.

Im maßgeblich geltenden Bebauungsplan „Hausäcker“ aus dem Jahr 1963 geändert 1969 wurde festgesetzt, dass ein Kniestock nicht zulässig ist.

Das Landratsamt Calw ist im Zuge der Prüfung der o. g. Bauvoranfrage zu dem Ergebnis gekommen, dass das geplante Vorhaben nur vorbehaltlich eines Grundsatzbeschlusses der Gemeinde Schömburg über die Festlegung einer Kniestockhöhe für das Plangebiet genehmigungsfähig sei. Es wurde seitens des Landratsamtes Calw empfohlen, dass bei Aufstockungen der Kniestock eines Gebäudes bis 1,50 m Höhe haben darf, wenn das Dachgeschoss kein anrechenbares Vollgeschoss wird und im Rahmen der Straßenabwicklung jeweils nachgewiesen wird, dass die Trauf- und Firsthöhen der Nachbargebäude (zwei auf jeder Seite) nicht überschritten werden.

Der Nachweis der Vollgeschossigkeit ist nach derjenigen Fassung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) zu fertigen, die zur Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes gegolten hat. Nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt ist im vorliegenden Fall die derzeit gültige LBO anzuwenden, da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans „Hausäcker“ noch keine solche erlassen war. Somit gilt die 75% Regelung für die Berechnung der Grundflächen in Bezug zum darunterliegenden Vollgeschoss.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass der Empfehlung des Landratsamtes Folge geleistet werden und der Grundsatzbeschluss für mögliche Aufstockungen und Umbauten im Plangebiet gefasst werden soll. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen durch Aufstockung der vorhandenen Gebäude ohne Versiegelung weitere Flächen mehr Wohnraum zu schaffen und eine Verdichtung im Innenbereich herbeizuführen.

Der Ortschaftsrat Schwarzenberg hat sich in seiner Sitzung am 13.09.2021 mit dem Sachverhalt befasst.

Der Ortschaftsrat empfiehlt dem Gemeinderat den Beschluss entsprechend dem Beschlussvorschlag zu fassen.

Der Ausschuss für Technik und Umwelt hat sich in seiner Sitzung am 05.10.2021 mit dem Sachverhalt befasst und empfiehlt einstimmig dem Gemeinderat den Beschluss entsprechend dem Beschlussvorschlag zu fassen.

Anmerkungen:

Bürgermeister Leyn erläutert den Sachverhalt. Es werden keine Anmerkungen hervorgebracht.

Beschluss:

1. Der Ortschaftsrat Schwarzenberg und der Ausschuss für Technik und Umwelt empfehlen und der Gemeinderat beschließt, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hausäcker“ in Schömberg-Schwarzenberg bei Aufstockungen der Gebäude eine Kniestockhöhe bis 1,50 m zuzulassen.
2. Ein zweites Vollgeschoss ist nicht zulässig.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 19

Nein: 0

Enthaltungen: 0

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit der Urschrift wird bestätigt.

Schömberg, den 03.11.2021

Bürgermeisteramt

