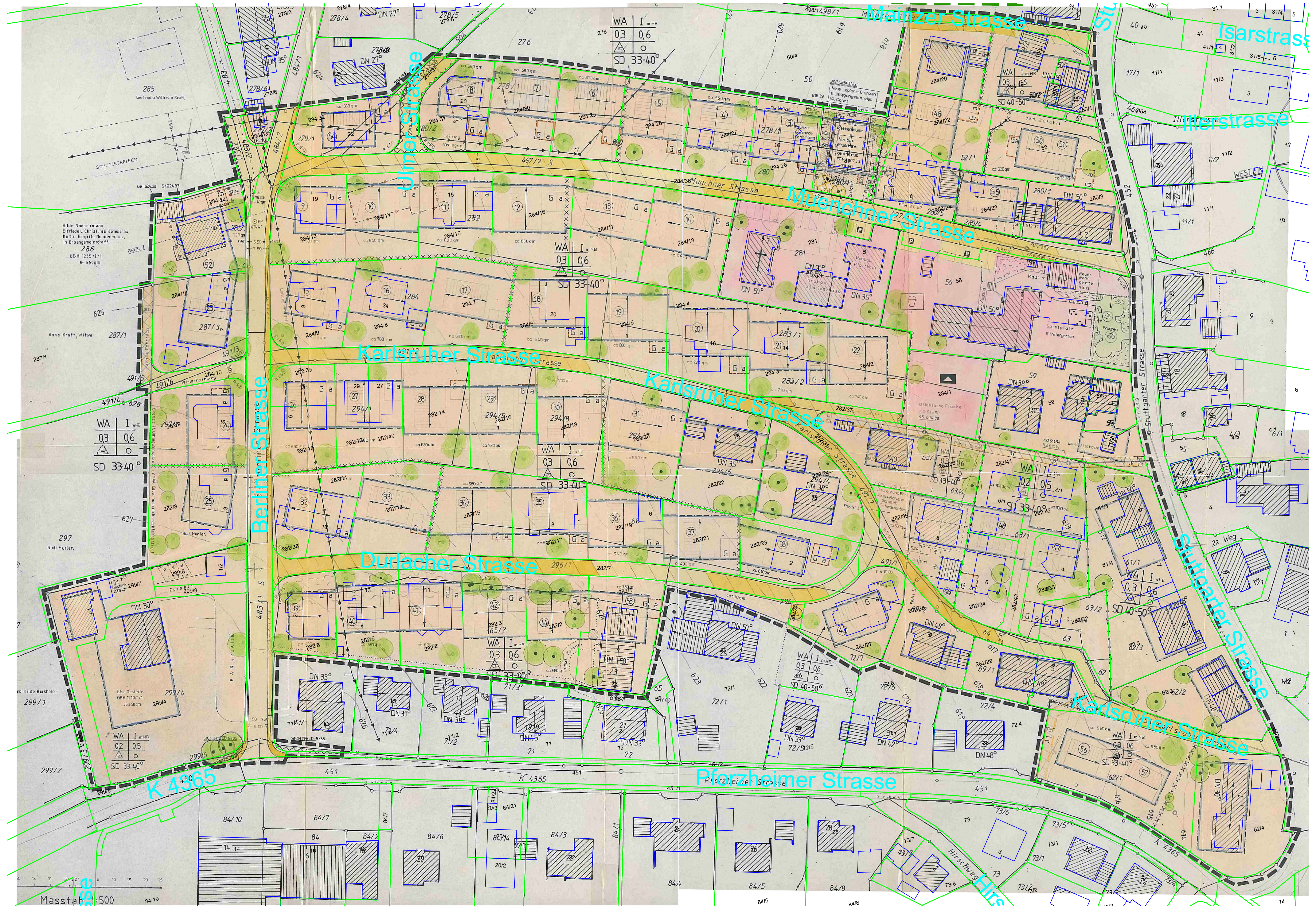




WA	I m HB
0,3	0,6
SD 33-40°	

WA	I m HB
0,3	0,6
SD 33-40°	

WA	I m HB
0,3	0,6
SD 33-40°	

WA	I m HB
0,3	0,6
SD 33-40°	

WA	I m HB
0,3	0,6
SD 40-50°	

WA	I m HB
0,3	0,6
SD 33-40°	

WA	I m HB
0,3	0,6
SD 33-40°	

WA	I m HB
0,2	0,5
SD 33-40°	

Masstab 1:500

BEBAUUNGSPLAN

Schwarzenberg Mitte

BEILAGEN Begründung und Textteil, Übersichtslageplan 1:2500

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß	§ 2 (1)	BauGB	am	<u>27. 6. 1988</u>
Bekanntmachung			am	<u>1. 7. 1988</u>
Behördenbeteiligung	§ 4 (1)	BauGB	am	<u>7. 7. 1988</u>
Bürgerbeteiligung	§ 3 (1)	BauGB	am	<u>1. 7. 1988</u>
Auslegungsbeschluß	§ 3 (2)	BauGB	am	<u>20. Dez. 1988</u>
Bekanntmachung			am	<u>17. Nov. 1989</u>
Behördenbenachrichtigung			am	<u>17. Nov. 1989</u>
Auslegung	vom	<u>27. Nov. 1989</u>	bis	<u>29. Dez. 1989</u>
Entscheidung über vorgebrachte Bedenken und Anregungen			am	<u>22. 09. 92</u>

Mitteilung der Ergebnisse			am	<u>2. 10. 92</u>
Satzungsbeschluß	§ 10	BauGB	am	<u>22. 09. 92</u>

Genehmigt durch Erlass des LRA	§ 11 (2)	BauGB	am	
Anzeige des Bebauungsplan	11 (3)	BauGB	am	
Rechtskräftig durch Bekannt- machung	§ 12		am	<u>05. Nov. 1993</u>

Anerkannt u. ausgefertigt: Gemeindeverwaltung Schömberg
den 02. Nov. 1993
Gerhard Vogel
Bürgermeister

Gefertigt: 25.4.1988

Ergänzt: 29.6.1992

Ingenieurbüro
für Vermessung und Bauleitplanung
Karl Finkbeiner
Beratender Ingenieur BDB
- Vermessung -
7272 Altensteig
Schillerstraße 10 - Tel. 07453-8380

Ingenieurbüro für Vermessung
und Bauleitplanung
F. Pammersberger
Inh. Karl FINKBEINER

Schillerstrasse 10
7272 Altensteig
Tel. 07453 / 8380

Gemeinde : Schömburg
Ortsteil : Schwarzenberg
Landkreis : Calw

T e x t t e i l

zum Bebauungsplan " Schwarzenberg-Mitte " in Schwarzenberg.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	(BauGB	i.d.F. vom 08.12.1986)
Baunutzungsverordnung	(BauNVO	i.d.F. vom 23.01.1990)
Landesbauordnung	(LBO	i.d.F. vom 28.11.1983)
Planzeichenverordnung	PlanzVO	i.d.F. vom 18.12.1990)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB vom 08.12.1986-BGBL. I.S. 2253) geändert durch Gesetz vom 25.07.1988(BGBL.I.S.1093)durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V. m. Gesetz vom 23.09.1990(BGBL. II.S. 885, 1122).

BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990-BGBL.I.S.132) geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V. m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBL. II. S. 885,1124)

1.1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 bis 15 BauNVO)

- " Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Von den nach Abs. 2 zulässigen Anlagen für soziale Zwecke sind Altenwohn- und Altenpflegeheime allgemein nicht zulässig (§ 1 Abs.5 BauNVO) Die nach Abs. 3 Nr. 4 bis 5 vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone).

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise gem. Abs. 2 ; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. (Begrenzung der Baukörperlänge auf maximal 20 m)

1.4 Stellung (Firstrichtung) der Hauptgebäude (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragenen Gebäude- bzw. Hauptfirstrichtungen sind zwingend einzuhalten; Winkelbauten mit Nebenfirstrichtungen sind zulässig, wenn die Gebäudeteile mit Nebenfirstrichtungen sich in ihrer Größe und Firsthöhe deutlich unterordnen.

1.5 Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Von den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten (seitl. Abstand); § 2 Abs.2 GaVO bleibt unberührt.

(Der Stauraum, gemessen von der Gehweghinterkante bis zur Garage, muß mindestens 5,00 m betragen) Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze zu errichten.

1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Je Baugrundstück, ausgenommen der Teil zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche (Vorgartenfläche) kann nur ein Gebäude als Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO (Nebengebäude) mit max. 20 cbm umbauten Raum und ein Gewächshaus mit max. 20 cbm umbauten Raum gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

1.7 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.

1.8 Anschluß der Grundstücke an die öffentl. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.11 und 26 BauGB)

Der zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentl. Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton ist auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Die entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.9 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Leitungsrecht ausgewiesenen Flächen dienen der Gemeinde zur Einlegung und Unterhaltung von Abwasserbeseitigungsanlagen.

1.10 Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

Zur Durchgrünung des Baugebiets ist pro angefangene 300 qm Baugrundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum anzupflanzen, die Anpflanzhöhe muß mindestens 2,50 m betragen. Ansonsten sind die Anpflanzungen entsprechend den Festsetzungen des Gestaltungsplanes durchzuführen, welcher verbindlicher Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist. Die festgesetzten Baumpflanzungen sind auf die Mindestfestsetzung anzurechnen. Einheimische Laubbäume und Sträucher sind zu bevorzugen.

Artenliste

Bäume: Alle Arten von Obst- und Nußbäumen,
Linden, Berg- und Spitzahorn, Buche, Kastanie, Eiche,
Ulme.

Sträucher: Feldahorn, Flieder, Forsythie, Hainbuche, Hartriegel,
Haselnuß, Heckenkirsche, Holunder, Liguster, Mehl-
beere Schneeball, Vogelbeere, Wachholder, Wildrose.

Der im Lageplan dargestellte Baumbestand ist sofern es die Festsetzungen des Bebauungsplanes zulassen dauernd zu erhalten und jegliche Beeinträchtigung zu vermeiden.

Entlang der Berliner Strasse soll die Bepflanzung so angeordnet werden, daß eine Alleewirkung erreicht wird. Hierzu sind großkronige Bäume entsprechend der Artenliste anzupflanzen.

1.11 Seitherige planungsrechtliche Festsetzungen

Alle seitherigen und genehmigten planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs werden aufgehoben.

1.12 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983 - GBL.S. 770 -)

1. Äußere Gestaltung der Hauptgebäude (§ 73 Abs.1 LBO)

- 1.1 Dachform: Es sind nur Satteldächer (auch mit Krüppelwalm) mit beidseitig gleicher Neigung zulässig.
- 1.2 Dachneigung: Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone).

1.3 Gestaltung der Dachaufbauten:

1. Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind so zu wählen und zu gestalten, daß sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.
2. Dachaufbauten sind nur bei einer Hauptdachneigung von mehr als 30 Grad(Altgrad) zulässig.
3. Folgende Dachaufbauten sind entsprechend den beigefügten Systemskizzen grundsätzlich zulässig:
 - a) giebelständige Knoten mit Sattel und Walmdach
Sonderformen:
 - Dreiecksgauben (nur bei Satteldach zulässig)
 - Gauben mit einem Segmentbogendach
 - b) Zwerchgiebel
 - c) Schleppgauben und deren abgewandelte Sonderformen, wie Fledermaus- und Ochsenaugengauben
 - d) andere Lösungen sind im Rahmen von § 3 möglich.
 - e) Allgemeine Bestimmungen:
 - die Gesamtlänge von Einzelgauben darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten
 - vom Haupteingang ist ein Mindestabstand von 2.50 m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1.50 m einzuhalten
 - die Höhe der Gauben vom Anschluß mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims gemessen, darf 1.25 m nicht überschreiten
 - der Abstand zur Traufe muß mindestens 0,90 m betragen und ist in den Dachschrägen zu messen
 - die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech (z.B. Kupfer) einzudecken
 - Wangen und Stirnflächen sind mit Holz oder mit einem sonstigen der Farbe der Dachdeckung angepaßten Material zu verkleiden (z.B. Kupfer)
 - im übrigen wird auf die beiliegende Skizze verwiesen.

4. Giebelständige Gauben

Die giebelständigen Gauben, einschl. der Dreiecksgauben, müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen. Die Firstlinie der giebelständigen Gauben muß senkrecht gemessen mindestens 0.50 m betragen und muß in Hauptfirstrichtung liegen.

5. Zwerchgiebel

Die Zwerchgiebel dürfen in ihrer Länge ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der Anschnitt des Zwerchgiebeldaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Das Zwerchgiebeldach muß die Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen und ist wie das Hauptdach einzudecken mit dem selben Material und der selben Farbe.

Im übrigen wird auf die beiliegende Skizze verwiesen.

6. Schleppgauben

Die Schleppgauben und deren abgewandelten Sonderformen, wie Fledermaus- und Ochenaugengauben müssen eine Mindestdachneigung von 15 Grad aufweisen.

Die Einzellänge von Schleppgauben darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der Anschnitt des Schleppgaubendaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 0.50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Im übrigen wird auf die beiliegende Systemskizze verwiesen.

1.4 Dachausschnitte: Sind bis zu $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge zulässig. Dachausschnitte, Dachgauben und Zwerchgiebel nebeneinander auf einer Dachfläche sind nicht zulässig.

1.6 Dachdeckung: Es sind nur Ziegel, Betondachsteine, in Rot- und Brauntönen zulässig, bei Doppelhäusern gleiches Material und gleiche Farbe.

1.7 Material- und Farbgebung: Sie sind so zu wählen, daß das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird; zu bevorzugen sind natürliche Materialien wie Putz und Holz. Verkleidungen aus großformatigen Faserzementplatten, aus Kunststoff oder Metall, sowie überwiegend aus Sichtbeton (zumal ohne farbige Behandlung) oder Waschbeton sind nicht zulässig. Für die Farbgebung sind Farben zu wählen, deren Hellbezugswerte zwischen den Grenzwerten 30 % und 70 % liegen. Bei Doppelhäusern muß die Farbgebung überwiegend einheitlich sein.

2. Äußere Gestaltung der Garagen (§ 73 Abs. 1 Nr. LBO)

- 2.1 Dachform: Garagen und überdachte Stellplätze sind mit Sattel- oder Walmdächern mit beidseitig gleicher Neigung auszuführen.
- 2.2 Dachneigung: 33 - 40° bzw. siehe Eintragung im Lageplan.
- 2.3 Dachdeckung: wie Nr. 1.6
- 2.4 Material- und Farbgebung: wie Nr. 1.7
- Aneinandergebaute Garagen und überdachte Stellplätze sind insbesondere in ihrer Dachform stets einheitlich zu gestalten; in der Material- und Farbgebung sind sie aufeinander abzustimmen.

3. Äußere Gestaltung der Nebengebäude (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 u. 7 LBO)

1. Die Größe dieser Nebengebäude wird auf jeweils maximal 20 cbm umbauten Raumes beschränkt. Die höchst zulässige Traufkante beträgt 2.20 m.
2. Die Höhenlage muß dem natürlichen Gelände angepaßt werden. Im Mittel gemessen, darf der Fußboden des Nebengebäudes nicht mehr als 25 cm über der festgesetzten Geländelinie liegen.
3. Zugelassen sind Pult-, Sattel- oder Zeltdächer mit deutlich ausgeprägten Gesimsen. Als Deckungsmaterial werden Ziegel, ziegelähnliches Material, Naturschiefer, Holzschindeln und Grasdächer zugelassen.
4. Für die äußere Gestaltung ist nur Holz in einem gedeckten Farbton zulässig.
5. Die Gewächshäuser dürfen nur aus Glas oder einem sonstigen transparenten Baustoff ausgeführt werden; Folienmaterial ist nicht zulässig.
6. Nebengebäude im Sinne dieser Satzung dürfen nicht erstellt werden auf Grundstücken, welche noch nicht mit einem Hauptgebäude bebaut sind.

4. Außenantennen (als Dachantennen) sind nur je Hauptgebäude eine zulässig (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO).

5. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind als Freileitungen nicht zulässig (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO).

6. Grundstücksgestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- 6.1 Die Freiflächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.
- 6.2 Der natürliche Geländeverlauf darf bei Auffüllungen und Abgrabungen nur bis 1,00 m im einzelnen und zusammen verändert werden; die Geländeverhältnisse der Angrenzergrundstücke sind dabei zu beachten. Stützmauern sind nicht zulässig.
- 6.3 Die Oberflächenbefestigung der Garagenzufahrten und sonstiger Verkehrsflächen sollen in Material und Farbe von der öffentlichen Verkehrsfläche abweichend ausgeführt werden.

7. Maximale Gebäudehöhe (73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Die maximale Gebäudehöhe darf, bergseitig gemessen, vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt Gebäudeaussenwand mit der Dachhaut folgende Höhe nicht überschreiten:

Bei I 3,75 meter.

8. Seitherige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Alle seitherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs werden aufgehoben.

Aufgestellt :

Altensteig, den 25.04.1988

Ergänzt, den 29.06.1992.

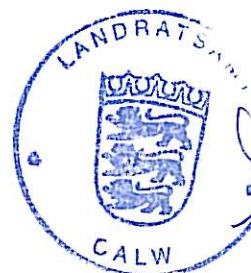
Ing.Büro für Vermessung und
Bauleitplanung
Karl Finkbeiner
Schillerstrasse 10
7272 Altensteig

Ingenieurbüro
für Vermessung und Bauleitplanung
Karl Finkbeiner
Beratender Ingenieur BDB
- Vermessung -
7272 Altensteig
Schillerstraße 10 - Tel. 07453-8360

Anerkannt u. ausgefertigt

Schömburg, den .02. Nov. 1993

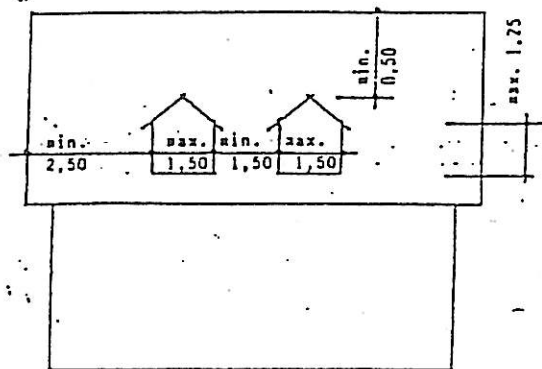
Gerhard Vogel
Bürgermeister
Bürgermeisteramt



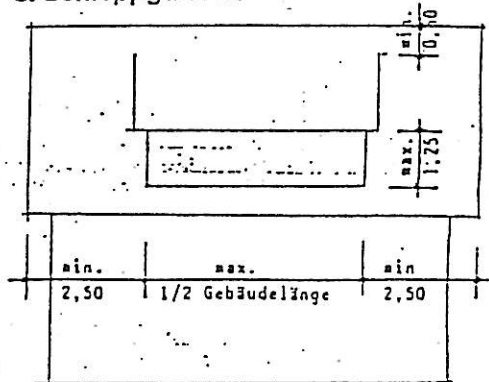
Handwritten signature
10.11.92

Systemskizze zur Gestaltung von Dachgauben und Zwerggiebeln

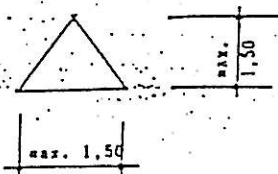
1. Giebelständige Gauben:



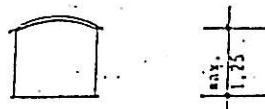
3. Schleppgauben



Sonderformen:

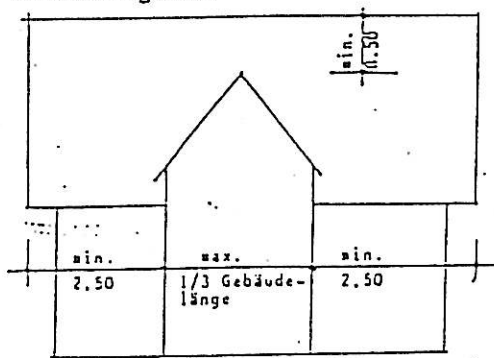


Dreiecksgaube

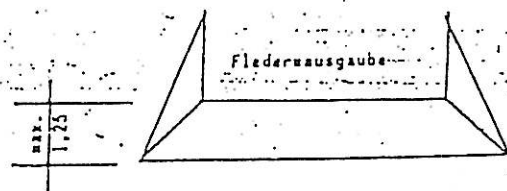


Segmentbogen-dachgaube

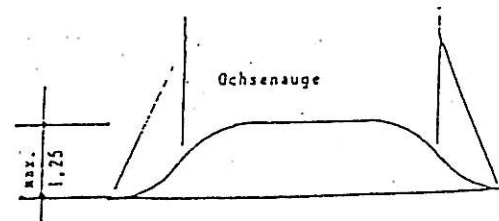
2. Zwerggiebel



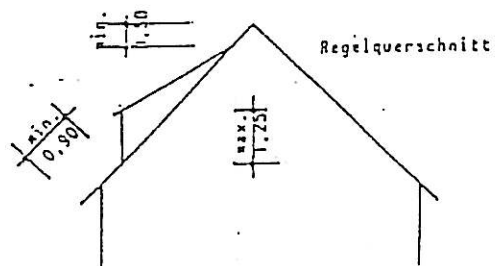
Sonderformen:



Fledermausgaube



Ochsenauge



Regelquerschnitt

Gemeinde : Schömburg
Ortsteil : Schwarzenberg
Landkreis : Calw

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan " Schwarzenberg-Mitte " in Schwarzenberg.

1. Vorbemerkungen

Im Bereich der Pforzheimer- Stuttgarter- und Berliner Strasse sind in den vergangenen Jahren einige Gebäude im Rahmen von Einzelgenehmigungen erstellt worden. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Raumes sicherzustellen, wird es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Ausser der überplanten Fläche westlich der Berliner Strasse und nördlich der Münchner Strasse ist das gesamte Plangebiet im Flächennutzungsplan enthalten. Damit eine wirtschaftliche Planung durch eine beidseitige Bebauung der Strasse erzielt wird, soll diese Fläche in der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommen werden.

2. Lage und Geltungsbereich

Es wird im Norden durch die Mainzer Strasse, Flst. 50, 276, 278/2 und 278/6 abgegrenzt. In einer Tiefe von ca. 25 m parallel zur Berliner Strasse einschließl. Flst. 299/4 bis zum Flst. 299/3 verläuft der westliche Geltungsbereich bis zur Pforzheimer Strasse. Im Süden wird es durch die Flurstücksgrenzen der Gebäude Pforzheimer Strasse 13, 15-17-19-21, 29-31-33 und der Pforzheimer- bis zur Einmündung der Stuttgarter Strasse abgegrenzt. Im Osten verläuft der Geltungsbereich entlang der Stuttgarter Strasse bis zur Mainzer Strasse.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Um einen sinnvollen und ordnungsgemäßen Vollzug der Erschließung sicherzustellen ist es vorgesehen eine Baulandumlegung einzuleiten.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer eingeschossigen Bebauung ausgewiesen. Im Bereich des Schulhauses sind Freiflächen mit Erweiterungsmöglichkeiten eingeplant.

Im Bebauungsplangebiet sind insgesamt 57 Plangebäude vorgesehen.

Aus den Analysen des seit 30.04.1984 in Kraft getretenen Flächennutzungsplanes über die Situation der Heimplätze für alte und pflegebedürftige Menschen geht hervor, daß in der Gemeinde Schömburg, insbesondere in der Zentralgemeinde ein erheblicher Überhang an Heimplätzen besteht.

Daraus resultiert auch eine Bevölkerungsstruktur bei der ältere Menschen überdurchschnittlich bei der Gemeinde Schömberg repräsentiert sind.

Um dieser einseitigen Bevölkerungsstruktur entgegen zu wirken ist es notwendig, daß der Entstehung weiterer Altenwohnheime bzw. Pflegeheime mit Mitteln der Bauleitplanung begegnet wird.

Aus diesen Gründen sind Alten- Altenwohn oder Altenpflegeheime einschließlich entsprechender Krankenhauseinrichtungen im Planbereich nicht zulässig.

5. Grünordnung und Landschaftspflege

Zur Erhaltung des Natur- und Landschaftsbildes wird das ländliche Plangebiet mit einheimischen Sträuchern und Bäumen entsprechend den Festsetzungen des Gestaltungsplanes bepflanzt.

6. Verkehrliche Erschließung

Die Hauptzufahrt zum Plangebiet erfolgt von der Pforzheimer Strasse K 4365 aus. Von dort aus besteht über die Berliner- und Münchner Strasse eine Verbindung zur Stuttgarter Strasse. Die Art der Befestigung für die Haupteerschließungsstrasse (Berliner Strasse) liegt derzeit noch nicht fest.

Für die Karlsruher, Münchner, Mainzer- und Ulmer Strasse die die innere Erschließung sichern, wird eine alternative Befestigung vorgeschlagen.

So können diese Strassen als gemischt genutzte Flächen hergestellt werden, wobei unterschiedlich farbige Verbundpflasterflächen die angestrebte gemischte Nutzung kenntlich machen, auch sind aufgepflasterte Rabatte zur Begrünung und gleichzeitiger Einengung, eventuell mit Fahrbahnversatz, vorstellbar.

7. Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Netz.

Die Abwasserbeseitigung ebenfalls über das öffentliche Kanalnetz und von dort aus zur Sammelkläranlage.

Zur Sicherstellung der Abwasserbeseitigung und Einleitung in die Stuttgarter Strasse ist ab Plangebäude 21 ein Leitungsrecht in Richtung Osten bis zur Stuttgarter Strasse vorgesehen.

Gefertigt:

Altensteig, den 25.04.1988

Ergänzt den 29.06.1992

Ing. Büro für Vermessung und
Bauleitplanung

Karl Finkbeiner

Schillerstrasse 10 für Vermessung und Bauleitplanung

7272 Altensteig

Ingenieurbüro

Karl Finkbeiner

Beratender Ingenieur BDB

- Vermessung -

7272 Altensteig

Schillerstraße 10 - Tel. 07455-8380

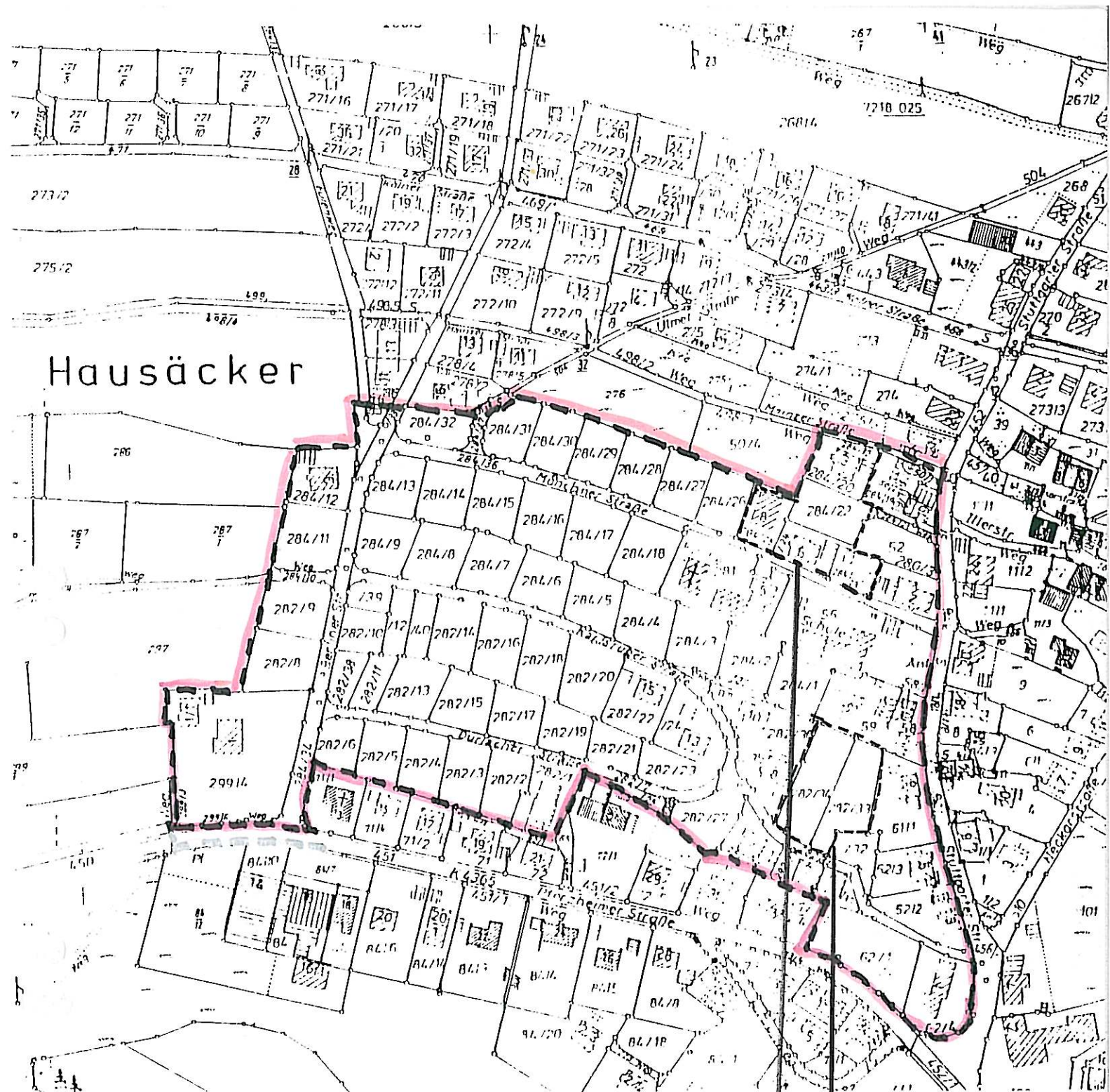
Anerkannt, ausgefertigt

Schömberg, den 02. Nov. 1993

Gerhard Vögel
Bürgermeisteramt



10.11.92



BBPlan "Schwarzenberg Mitte"

Genehmigt: 05.11.1993 *10.11.1992*

Rechtskräftig: 05.11.1993

BBPlan "Schwarzenberg Mitte"

1. Änderung

Rechtskräftig: 30.06.2004

4/1

BBPlan "Schwarzenberg Mitte"

2. Änderung

Rechtskräftig: 05.01.2005

4/2