

17

B e g r ü n d u n g z u m B e b a u u n g s p l a n " S c h u l f e l d "

1. Erfordernis der Planaufstellung.

In Schömb erg war vor Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Schulfeld" kein zusammenhängendes Bebauungsgebiet mehr vorhanden. Bauinteressenten von Schömb erg war es nicht möglich, innerhalb der geschlossenen Ortslage einen Bauplatz zu bekommen. Es herrschte dadurch geringe Bautätigkeit.

Bereits schon im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Schulfeld" hat sich gezeigt, daß unerwartet rasch sich Bauliebhaber gefunden haben.

Da im Baugebiet Altenburg-Gschöll nahezu alle Bauplätze verkauft sind und das Baugebiet teilweise überbaut ist, und die Nachfrage nach Bauplätzen stark zugenommen hat, muß die Gemeinde Schömb erg ein neues Baugebiet im "Schulfeld" zur Verfügung stellen.

2. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde, die Überörtliche Planung und die Raumordnung.

Bei dem Baugebiet handelt es sich um einen leicht geneigten Nordosthang in einer landschaftlich reizvollen Lage. Im genehmigten Flächennutzungsplan sind für das Gebiet Wohnbauflächen und teilweise Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse.

Für das Gebiet sind bis jetzt noch keine Bebauungspläne aufgestellt worden.

4. Angaben zur Erschließung und Versorgung.

Die Entwässerung des Gebiets ist technisch möglich. Da jedoch der Standort der Sammelkläranlage noch nicht festliegt, kann von hier aus noch keine genaue Angabe über die Abwasserbeseitigung gemacht werden. Die Aufstellung des generellen Kanalentwurfs, die Festlegung des Standortes der Sammelkläranlage und die Planung für die Sammelkläranlage ist zur Zeit in Arbeit.

Die Versorgung mit Wasser und Strom bietet keine technischen Schwierigkeiten.

5. Die bauliche und sonstige Nutzung.

Aus Ziffer 1. ergeben sich die Beweggründe die den Planer veranlaßt haben, das Gebiet vorwiegend als allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Zu erwähnen ist noch, da es sich um einen ländlichen Bereich handelt in dem überwiegend mit Vorhaben zu rechnen sein wird, die nicht in reinen Wohngebieten dagegen in allgemeinen Wohngebieten zulässig sind. Z.B.: die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Eine zu strenge Einteilung würde dem ländlichen Raum nicht entsprechen, es sollte vielmehr in städtischen Bezirken verwirklicht werden.

Ziel der Planung war es auch, im Bereich des Schulhauses durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für die Erstellung eines Gemeindehauses mit Kuronlagen bzw. Kureinrichtungen einen Ortsmittelpunkt zu schaffen.

6. Kostenschätzung.

Die Erschließungskosten für das vorgesehene Baugebiet mit einer Größe von ca. 2,25 ha werden voraussichtlich ca. 500.000.— DM betragen.

7. Planverwirklichung - Folgeverfahren.

Ob für die Bebauung des Gebiets eine Umlegung durchgeführt werden muß, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht gesagt werden. Es wird angestrebt, das erforderliche Gelände je nach Bedarfsfall freihändig zu erwerben.

Folgeleistungen dürften der Gemeinde zweifellos entstehen, da die Desiedlung zu einer Erhöhung der Einwohnerzahl beitragen wird.

8. Sicherung der Planung.

Es sollte nach Möglichkeit Sorge dafür getragen werden, daß der Charakter des Gebiets nicht zu sehr durch Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BBauG belastet wird. In den Festsetzungen sind deshalb die in § 4 Abs. 3 Ziffer 4-6 BauNVO bezeichneten Ausnahmen überhaupt für unzulässig erklärt worden. Auch von üblichen Ausnahmen sollte nur sparsam Gebrauch gemacht werden.

Freudenstadt, den 1.10.1973


Kreisbaumeister

Bebauungsplan " Schulfeld "

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BBauG)

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO

Ausnahmen im Gebiet WA nach § 4 Abs.3 Nr.4-6 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.4 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse siehe Planeinschrieb
Geschoßflächenzahl siehe Planeinschrieb.

Sofern es sich aus der Honglage ergibt, kann im Einzelfall ein weiteres Vollgeschos gemäß § 17 (5) BauNVO als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

siehe Planeinschrieb,
offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig mit Beschränkung der Gebäudelängen innerhalb der Baugrenzen.

4. Stellung der Gebäude
siehe Planeinschrieb.

Die Gebäude sind parallel zu den Richtungs-
pfeilen zu erstellen.

5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

6. Garagen und Stellplätze

Die Erstellung von Garagen und Stellplätzen innerhalb der mit blauer Farbe bezeichneten Baugrenzen ist zulässig.

Die Linzeichnung von Garagen und Stellplätzen innerhalb der mit blauer Farbe bezeichneten Baugrenzen stellt nur Empfehlung dar.

Die Erstellung von Garagen außerhalb der erwähnten Baugrenzen dürfen nur auf den dafür festgesetzten Flächen erstellt werden.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,5 m (gemessen von Gehweg-Hinterkante bis Garagen-Umfassungswand) herzustellen.

7. **H ö h e n l a g e d e r b a u l i c h e n A n l a g e n**
(§ 9 (1) Nr.1 BBauG)

EFH (Erdgeschoßfußbodenhöhe) siehe Pläneinschrieb.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen, die nicht im Bebauungsplan festgelegt worden sind, werden im Einzelfall in der Baugenehmigung festgesetzt. (§ 15 und § 95 LBO, § 3 Abs.2 Nr.3 u.4 Bauverordnungsverordnung).

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

1. **D o c h f o r m**

siehe Pläneinschrieb.

2. **D e c h d e c k u n g**

dunkles Deckungsmaterial.

3. **K n i e s t o c k**

siehe Pläneinschrieb.

Bei eingeschößigen Gebäuden bis max. 6,65 m Höhe zulässig. Bei 2-geschoßigen Gebäuden ist kein Kniestock zulässig.

4. **L o c h a u f l e u t e n**

Nur Schräggiebeln zulässig bei einer Dachneigung über 40°, sie dürfen auf jeder Lochseite nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge einnehmen.

Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 40° sind Dachaufbauten nicht zulässig.

5. **S i n f r i e d i g u n g e n**

zulässig sind:

Zhüne aus dunkelisprägniertem Holz als Zimmermannskonstruktion senkrecht, waagrecht oder als Scherenzhüne. Die Gesamthöhe soll das Maß von 0,75 m nicht überschreiten.

Hecken aus bodenständigen Laubbäumen, die laufend zu unterhalten und zurückzuschneiden sind.

Entlang der Straße sind Mauern bis zu 0,25 m Höhe zugelassen.

6. B e p f l a n z u n g

Im Gebiet des Bebauungsplans sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt zu unterhalten.

7. L e i t u n g e n

Städtliche Leitungen für Elektrizitäts - und Fernmeldeversorgung im Gebiet des Bebauungsplans sind unterirdisch zu verlegen.

Bestehende Antennen für Rundfunk, Fernsehen und Amateurfunk sind nicht zugelassen.

An den Außenseiten bzw. auf dem Dach einer baulichen Anlage darf nur eine Fernsehantenne angebracht werden.

Freudenstadt, den 1.10.1973


Kreisbaumeister

S a t z u n g

Über die Aufstellung des Bebauungsplanes
"Schulfeld"

Auf Grund der §§ 1, 2 und 8-10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl.I S.341), §§ 111 Abs. 1, 112 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.6.1972 (Ges.Bl.S. 352) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 16.9.1974 (Ges.Bl. S.373) hat der Gemeinderat am 11. November 1975 den Bebauungsplan

"Schulfeld"

als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Anlage 4, in der seine Grenzen eingezeichnet sind.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus den nachstehend bezeichneten Anlagen, die Bestandteil dieser Satzung sind und zwar:

- 1.) Begründung zum Bebauungsplan vom 1.10.1973
- 2.) Festsetzungen zum Bebauungsplan vom 1.10.1973
- 3.) Übersichtsplan Maßstab 1 : 10 000 vom 1.10.1973
- 4.) Lageplan zum Bebauungsplan vom 1.10.1973
- 5.) Längenprofile Straße A und Straße B
- 6.) Querprofile I-IV
- 7.) Regelprofil

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den auf Grund § 111 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Loßburg, den 11. November 1975



Bürgermeister

Klein