



1019

B=673,2m

WA H=2,1m  
 0,4 Vg  
 SD, PD, SDS  
 BN PB 36:±8

B=673,2m

WA H=2,1m  
 0,4 Vg  
 SD, PD, SDS  
 BN PB 36:±8

B=673,2m

B=674,7m

B=674,5m

B=674,7m

B=674,7m

B=674,5m

B=675,0m

B=674,7m

B=675,0m

B=675,8m

WA H=2,1m  
 0,4 Vg  
 SD, PD, SDS  
 BN PB 36:±8

B=675,6m

B=675,8m

B=675,8m

B=677,0m

B=677,0m

B=677,0m

B=677,5m

WA H=2,1m  
 0,4 Vg  
 SD, PD, SDS  
 BN PB 36:±8

B=678,2m

B=677,2m

B=677,3m

B=678,2m

B=679,2m

WA H=2,1m  
 0,4 Vg  
 SD, PD, SDS  
 BN PB 36:±8

B=680,2m

Sicherheitsstreifen  
 tschaftliche Fläche

Landwirtschaftlicher Weg

Verfügrungsstraße

Weg Unterstadt

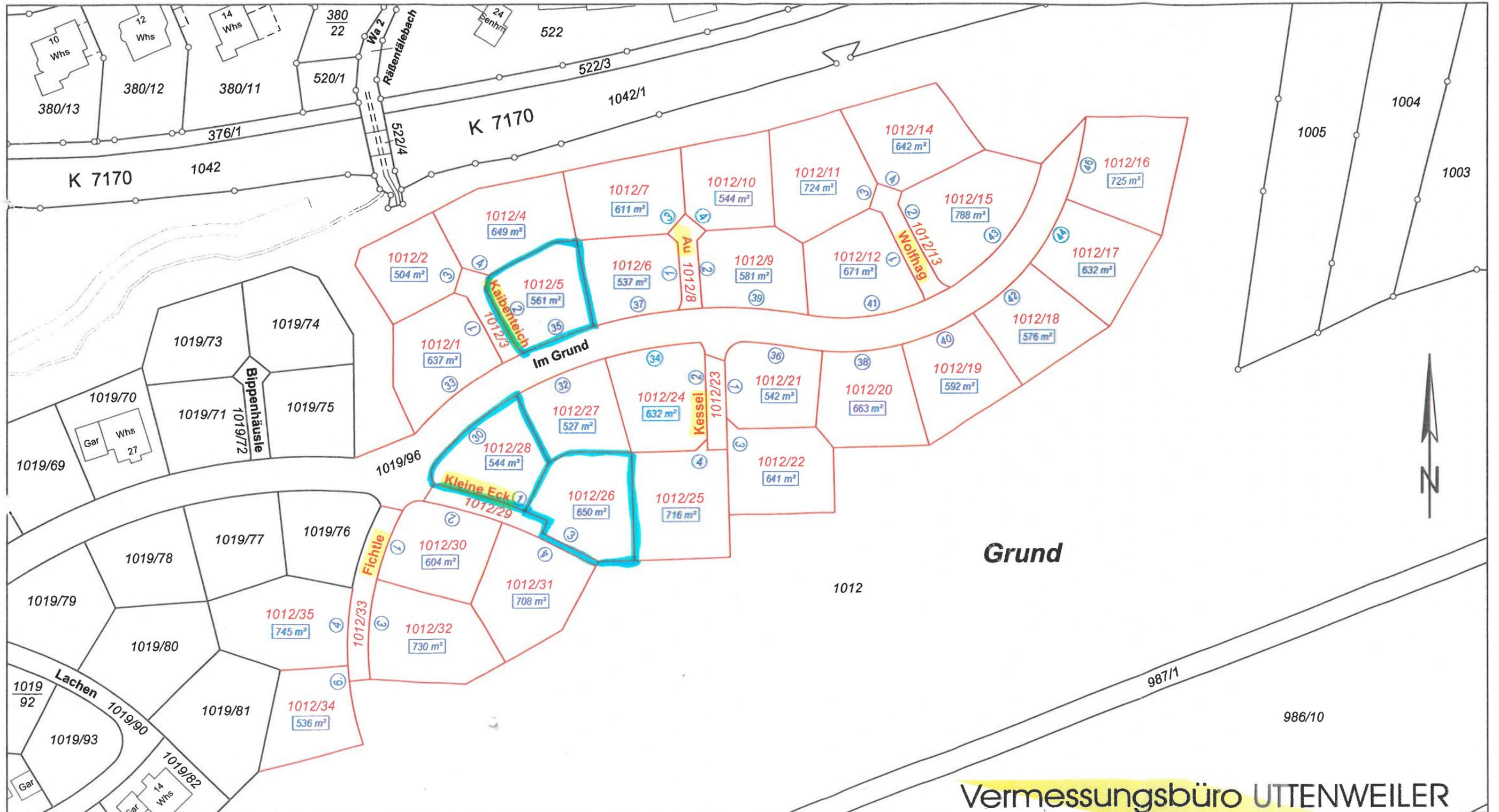
Weg Unterstadt



# Flächen- und Hausnummernplan

Maßstab 1:1000

Flur



## Vermessungsbüro UTTENWEILER

Dipl.-Ing. (FH) Karl Uttenweiler  
Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. (FH) Anja Uttenweiler  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

Isinger Straße 12  
72336 Balingen

Telefon 07433/26089-0  
Info@vermessungsbuero-uttweiler.de  
www.vermessungsbuero-uttweiler.de



**Zollernalbkreis****Stadt:        Schömburg****Bebauungsplan „Grund, 3. Änderung“****Planungsrechtliche Festsetzungen (Textteil) und  
Örtliche Bauvorschriften****Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990
  - (BGBl. I S. 132)
  - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990
  - (BGBl. I S. 58)
  - Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416)
  - Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581)
- jeweils unter Berücksichtigung aller Änderungen.

**Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

**Die Planzeichnungen sowie die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne**

- „Grund“, rechtsverbindlich seit 02.08.2001,
  - „Grund“, rechtsverbindlich seit 07.08.2002,
  - „Grund, 1. Änderung“, rechtsverbindlich seit 21.11.2002,
  - „Grund, 2. Änderung“, rechtsverbindlich seit 14.10.2004,
- gelten entsprechend auch für den Bebauungsplan „Grund, 3. Änderung“  
mit folgenden Ausnahmen:**

**Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften****1. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 und 3, § 17 und § 18 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe dargestellt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 beibehalten – siehe Planeinschrieb.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7,80 m. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der im Plan angegebenen Bezugsebene bis zum obersten First des Gebäudes.

Eine maximale Traufhöhe wird nicht festgelegt.

## Rechtsverbindlich

Zollernalbkreis

seit 14. Nov. 2013

Stadt: Schömburg

Schömburg, den 14. Nov. 2013

Bebauungsplan „Grund, 4. Änderung“

Bürgermeister



Planungsrechtliche Festsetzungen (Textteil) und  
Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
  - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
  - Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416)
  - Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581)
- jeweils unter Berücksichtigung aller Änderungen.

### Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Die Planzeichnungen sowie die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der Bebauungspläne

- „Grund“, rechtsverbindlich seit 02.08.2001,
  - „Grund“, rechtsverbindlich seit 07.08.2002,
  - „Grund, 1. Änderung“, rechtsverbindlich seit 21.11.2002,
  - „Grund, 2. Änderung“, rechtsverbindlich seit 14.10.2004,
  - „Grund, 3. Änderung“, rechtsverbindlich seit 20.09.2012,
- gelten entsprechend auch für den Bebauungsplan „Grund, 4. Änderung“ mit folgender Ausnahme:

### Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform, Dachneigung

Bei Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebengebäuden sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Aufgestellt:

Schömburg, den 06.11.2013

Bauverwaltungsamt

Anerkannt:

Schömburg, den 06.11.2013

Sprenger  
Bürgermeister

**2. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Es wird keine Firstrichtung vorgegeben.

**3. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

**3.1 Dachform, Dachneigung**

Bei Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 5° zulässig.

**3.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerggiebel/Gegengiebel und Querbauten**

sind zulässig.

Aufgestellt:

Schömburg, den 20.06.2012

Bauverwaltungsamt

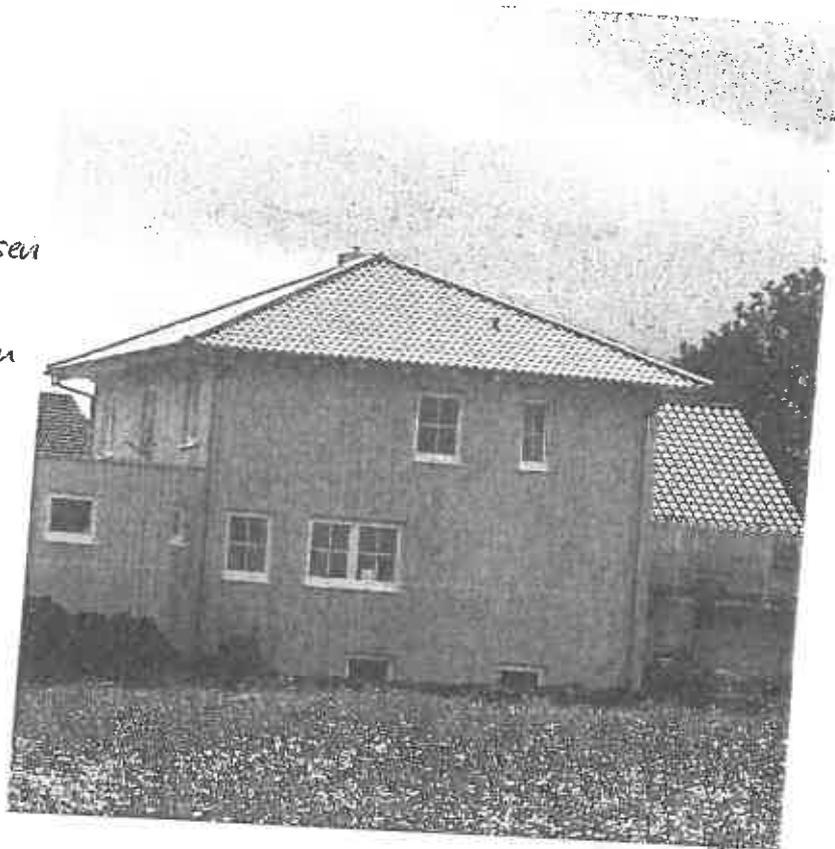
Anerkannt:

Schömburg, den 20.06.2012

Sprenger  
Bürgermeister

Mediterraner  
Baustil

mit 2 Vollgeschossen  
und einer max.  
Firsthöhe von 7,80m  
über Bezugsebene  
wird zugelassen.



Details, wie  
Traufhöhe und  
Dachneigung,  
- alle mit der  
Stadt abstimmen.



## Bebauungsplan "Grund" Stadt Schöenberg

### Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft, soweit der jetzige Geltungsbereich festgesetzt ist.

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtliche Grundlagen:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) Teil A in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) mit den jeweiligen Änderungen.
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, (BGBl. 1 S.132) mit den jeweiligen Änderungen.
- c) Planzeichenverordnung (PlanzVO), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 -15 BauNVO)

##### 1.1 **WA** = Allgemeines Wohngebiet, (§ 4 i.V.m. §1 Abs. 6 BauNVO)

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### 1.2 **MI1** = Mischgebiet, (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet (MI1) sind nach § 6 Abs. 2 folgende Nutzungen zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe mit Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe

## MI2 = Mischgebiet, (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet (MI2) sind nach § 6 Abs. 2 folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

### 1.3 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Auf Flächen mit Pflanzgeboten oder Leitungsrechten sind Nebenanlagen unzulässig.

Terrassen sind gem. § 23 (5) BauNVO auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Entlang den bachseitigen Baugrenzen ist bis zu der Böschungsoberkante des Gewässers ein 7 m breiter Geländestreifen von Geländeauffüllungen und jeglichen baulichen Anlagen, auch genehmigungsfreien Nebenanlagen freizuhalten.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 u. 3, § 17 und § 18 BauNVO)

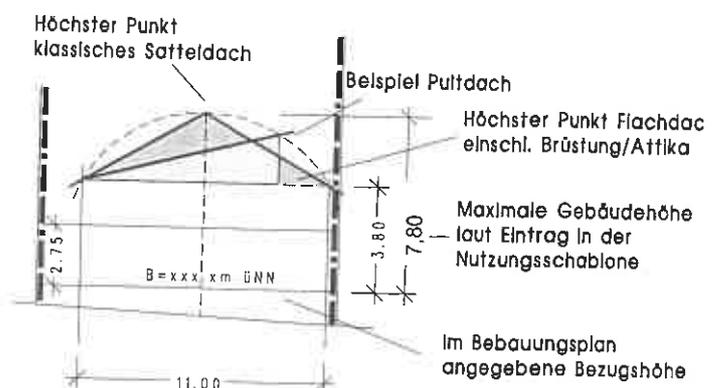
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe dargestellt.

### 2.1 Grundflächenzahl (§16 Abs. 3 und §17 BauNVO)

0,4 = Grundflächenzahl - siehe Planeinschrieb

### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§16 Abs. 3 und §18 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen werden mit einer maximalen Firsthöhe (FH) und einer maximalen Traufhöhe (TH) festgelegt. - siehe Planeinschrieb. Die Firsthöhe (FH) ist das Maß von der festgelegten Bezugsebene (B) bis zum Schnittpunkt der größten Dachhöhe mit der Dachhaut. Die Traufhöhe ist das Maß von der festgelegten Bezugsebene bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die festgesetzte Bezugsebene (B) beschreibt im Zusammenhang mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe die Erscheinungen des Gebäudes in der Landschaft. Sie wird über NN (Normal-Null) festgesetzt. Sie ist nicht mit der Erdge-



Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) oder der Fußbodenhöhe (FH) zu verwechseln.

Diese können bei Einzelbauvorhaben abweichend bis max. 0,5m über oder unter der angegebenen Bezugsebene (B) festgelegt werden, sofern die max. Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)

#### 3.1 Bauweise

a = abweichende Bauweise; Gebäudelängen größer 50 m sind zulässig.



E = offene Bauweise; es sind nur Einzelhäuser zulässig.



ED = offene Bauweise; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### 3.2 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 (6) LBO ist zulässig. Dies gilt nicht bei Abständen der Baufenster zur öffentlichen Verkehrsfläche, wenn diese geringer als 2,5 m sind.

### 4. Zulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet ist die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen auf 2 Wohnungen (Wo) pro Wohngebäude beschränkt.

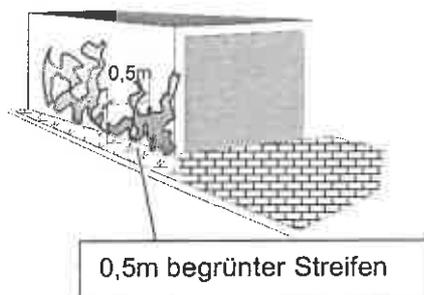
### 5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO).

Im WA und MI sind überdeckte Stellplätze und Garagen außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Entlang den bachseitigen Baugrenzen ist bis zu der Böschungsoberkante des Gewässers ein 7 m breiter Geländestreifen von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten freizuhalten.

Festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbote sind zu berücksichtigen.

Bei Garagen und überdeckten Stellplätzen ist ein Abstand von 0,5 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Der Zwischenraum ist bei längs zu Verkehrsflächen angeordneten Garagen und überdeckten Stellplätzen mit Stauden, Sträuchern und Kletterpflanzen zu begrünen.



## 6. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Siehe Planeinschrieb.

Die Hauptgebäudeorientierung entsprechend der Eintragung im Lageplan ist einzuhalten. Nebengebäudeorientierungen sind bis zu ~~1/3~~ der Länge des Hauptgebäudes zulässig (siehe Schemazeichnung). <sup>60%</sup>

## 7. Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Für den Menschen giftige Pflanzen sind in der Anlage zu den textlichen Festsetzungen aufgeführt.

### 7.1 Pflanzgebot: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### pfg 1: Ortsrandeingrünung

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan und im Grünordnungsplan sind entlang dem Ortsrand Streuobstbäume gemäß der Pflanzenliste anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Auf den im Bebauungsplan und im Grünordnungsplan gekennzeichneten Flächen entlang dem Ortsrand sind Sträucher gemäß der Pflanzenliste naturnahe Hecken (Einfriedigungen) zu verwenden, anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

#### Pflanzenliste

Streuobstbäume

Gebräuchliche, bewährte und widerstandsfähige Hochstammsorten von örtlicher Bedeutung, auch Wildobst.

## pfg 2: Renaturierung und Gehölzpflanzungen entlang dem Räsertälesbach

Die Renaturierung des Räsertälesbaches und die Gestaltung der Regenwassergräben ist entsprechend der Entwurfs- und Genehmigungsplanung naturnah auszuführen. Die Durchgängigkeit des Fließgewässers ist herzustellen und zu erhalten. Erforderliche Sohlsicherungen sind mit losen korngestuften Steinschüttungen herzustellen. Erforderliche Ufersicherungen sind mit ingenieurb biologischen Bauweisen durchzuführen. Längerfristige Sohl- und Ufersicherungen erfolgen über standortheimische Gehölzpflanzungen. Stauden-, Röhricht- und Sumpfbzonen entstehen durch extensive Pflegemaßnahmen sukzessive.

Entlang den bachseitigen Baugrenzen ist bis zu der Böschungsoberkante des Gewässers ein 7 Meter breiter Geländestreifen von Geländeaufüllungen und jeglichen baulichen Anlagen, auch genehmigungsfreien Nebenanlagen freizuhalten, um das Fließgewässer vor Eintrag zu schützen und eine typische Gewässerdynamik zu gewährleisten.

Entlang dem Räsertälesbach sind bei Gehölzpflanzungen die Bäume und Sträucher der Pflanzenliste zu verwenden, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Um eine Standortvielfalt, klimatische Durchlässig- und optische Durchsichtigkeit zu erreichen werden Gehölze in aufgelockerten Gruppen gepflanzt. Nach Lücken von 10 bis 20 Meter werden 2 bis 4 Bäume mit 4 bis 8 Sträucher unregelmäßig gepflanzt. Sie müssen spätestens in der nächsten, nach Fertigstellung der Baumaßnahmen am Gewässer folgenden Pflanzperiode durchgeführt werden.

### Pflanzenliste

#### Heister und Sträucher

Alnus glutinosa	Roterle
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Pappel
Salix alba	Baumweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix viminalis	Korbweide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

## pfg 3: Lärmschutzwall

Die Lärmschutzwälle und Aufschüttungen sind mit Gehölzgruppen in aufgelockertem Abstand gemäß der Pflanzenliste zu bepflanzen. Die Pflanzungen müssen spätestens in der nächsten, nach der Fertigstellung des Walles folgenden Pflanzperiode durchgeführt werden.

Die Wallkrone ist von der Bepflanzung auszusparen.  
Es dürfen keine Werbeanlagen im pfg erstellt werden.

## Pflanzenliste

### Bäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Populus tremula	Pappel
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

### Streuobstbäume

Gebräuchliche, bewährte und widerstandsfähige Hochstammsorten von örtlicher Bedeutung, auch Wildobst

### Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

### pfg 4: Sichtschutzpflanzung

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan und im Grünordnungsplan sind Laubbäume und Sträucher gemäß der Pflanzenliste Lärmschutzwahl dicht als Hecke anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Pflanzungen müssen spätestens in der nächsten, nach der Bebauung eines Grundstückes folgenden Pflanzperiode durchgeführt werden.

### pfg Einzelbäume

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan und im Grünordnungsplan sind Einzelbäume gemäß der Pflanzenliste anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Pflanzungen müssen spätestens in der nächsten, nach der Bebauung eines Grundstückes folgenden Pflanzperiode durchgeführt werden.

Der Pflanzbereich ist verbindlich. Vom Standort kann dagegen aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen bis 5 m entgegen der Planzeichnung abgewichen werden. Die gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

### Pflanzenliste

#### Bäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Populus tremula	Pappel
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

#### Streuobstbäume

Gebräuchliche, bewährte und widerstandsfähige Hochstammsorten von örtlicher Bedeutung, auch Wildobst

### Straßenraumgestaltung

Im Bereich des Straßenraumes sind groß- und mittelkronige, straßenraumgeeignete Laubbaumarten zu verwenden. Sorten der unten angegebenen Arten sind zulässig.

### Pflanzliste Straßenbäume

#### Hochstämme

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

## **7.2 Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

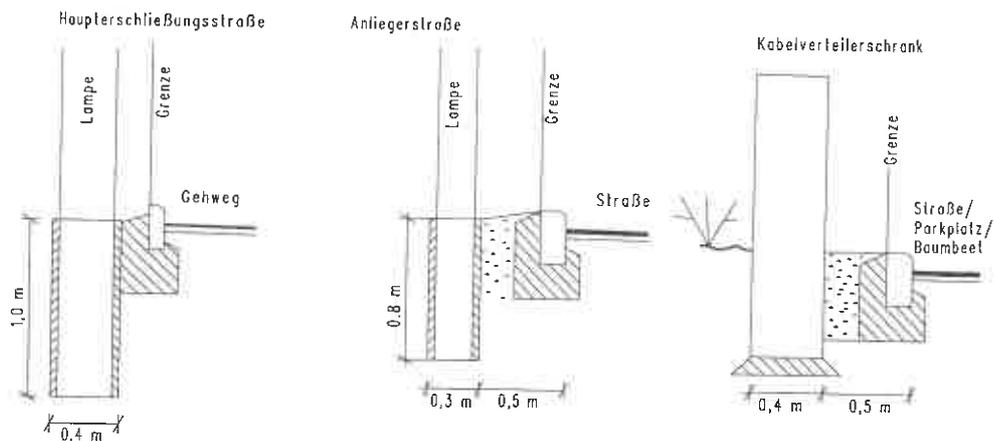
Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan sind die Gehölzstrukturen der 24a Biotope zu erhalten, und bei Verlust gemäß der Pflanzenlisten pfg 2 und pfg Einzelbäume zu ersetzen.

## 8. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Telekom und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAS-Q 96 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.

### SYSTEMSKIZZEN:

Lampenfundamente und Hinterbeton der Randsteine bei



## **9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

### **AKTIVER LÄRMSCHUTZ:**

Im Norden des Plangebietes ist teilweise die Errichtung eines Lärmschutzwalles erforderlich. Dieser wird in einer Höhe von maximal 3,5 m (bezogen auf die Achshöhe der K 7170) mit einer straßenseitigen Böschungsneigung von 1:1,5 ausgeführt.

Abschnittsweise wird der Lärmschutzwall von einer gleich hohen Lärmschutzwand aus hochabsorbierenden Lärmschutzelementen unterbrochen.

### **PASSIVER LÄRMSCHUTZ:**

Für die im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesenen Flächen werden zusätzlich folgende passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben: Zum Schutz der Anwohner ist für Aufenthaltsräume ein Gesamtschalldämmmaß  $R'_{w,res}$  der Außenhaut-Konstruktion entsprechend der im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erforderlich.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind von den Bauherren entsprechende Nachweise zu führen.

Genauere Hinweise sind aus der schalltechnischen Untersuchung nach DIN 18005, gefertigt von der PS Planungsgruppe Städtebau vom Februar 2001, zu entnehmen.

## **II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

Rechtliche Grundlage:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert am 15.12.1997 (QBL.S.521).

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 74 Abs. 1 LBO**

#### **1.1 Dachform, Dachneigung (§ 74 Abs. 1 LBO)**

1.1.1 Bei Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer in Form von Satteldach oder Pultdach zulässig (siehe Planeinschrieb). Sonderformen des Satteldaches, wie versetzter First sind zulässig.

1.1.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind entweder in das Hauptgebäude einzubeziehen oder freistehend mit den im Plan angegebenen Dachformen zulässig. Flachdach ist zulässig, wenn das Dach begrünt oder erdüberdeckt ist.

## **1.2 Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 LBO)**

Für Hauptgebäude und Garagen gilt:

Es sind rote bis rotbraune, anthrazit sowie dunkle Grün- und Blautöne als Dachdeckungselemente zulässig. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind generell zulässig.

Leuchtende oder reflektierende Dachdeckungselemente sind unzulässig.

Dachbegrünungen sind generell zulässig.

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind, wegen der damit verbundenen Belastung der Gewässer mit Schwermetallen, nicht zulässig.

## **1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 LBO)**

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind zusammengerechnet bis zu 60 % der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Der Abstand zur Giebelwand darf 1,25 m und zum First 0,90 m nicht unterschreiten (siehe Schemazeichnung auf Bebauungsplan).

Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.

## **2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 74 Abs. 1 LBO**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen ( § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Fassadengestaltung**

Leuchtende oder reflektierende Farben oder Materialien sind unzulässig.

Fassadenbegrünung ist generell zulässig.

## **3. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

## **4. Stützmauern (§ 50 Abs. 1 Nr. 47 LBO)**

Stützmauern an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Entlang von öffentlichen Verkehrswegen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Dieser ist zu begrünen.

## 5. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Bei Einfriedigungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

Die Höhe der Einfriedungen zu öffentlichen Flächen und der freien Landschaft darf 1,0 m nicht überschreiten.

Zur offenen Landschaft hin sind nur einfache Knüpfdrahtzäune zulässig.

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind für Pflanzungen zu öffentlichen Flächen hin Sträucher gemäß der Pflanzenlisten zu verwenden, zur freien Landschaft hin sind Sträucher gemäß der Pflanzenliste naturnahe Hecken zu verwenden.

### Naturnahe Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Weißbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Rubus fruticosus	Echte Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Woll. Schneeball
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

### Blütensträucher

Amelanchier Arten und Sorten	Felsenbirne
Buddleia Arten und Sorten	Schmalblättriger Flieder
Chaenomeles Arten und Sorten	Zierquitten
Deutzia Arten und Sorten	Sternchenstrauch
Forsythia in Sorten	Forsythie
Kolkwitzia Arten und Sorten	Kolkwitzie
Philadelphus Arten und Sorten	Gartenjasmin
Potentilla Arten und Sorten	Fingerstrauch
Ribes Arten und Sorten	Blutjohannisbeere
Rosa Arten und Sorten	Wildrosen
Spiraea Arten und Sorten	Spierstrauch
Syringa in Sorten	Bauernflieder
Viburnum Arten und Sorten	Schneeball
Weigela Arten und Sorten	Weigelie

### Immergrüne Hecken

Berberis Arten und Sorten	Berberitze
Buxus Arten und Sorten	Buchs
Cotoneaster Arten und Sorten	Mispel
Ilex Arten und Sorten	Stechpalme
Prunus laurocerasus - Sorten	Lorbeer-Kirsche
Taxus baccata	Eibe
Viburnum burkwoodii, davidii und rhytidophyllum	Schneeball

## **6. Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO)**

Private Parkplätze, Stellplätze/Stauräume vor Garagen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

## **7. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen (siehe Begründung zum Bebauungsplan); bei einer Bruchzahl ist aufzurunden.

## **8. Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche ist mindestens 1 groß- oder mittelkroniger standortheimischer Laub- oder Streuobstbaum gemäß der Pflanzenliste Einzelbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Bestehende bzw. durch Pflanzgebot festgesetzte Laub- oder Streuobstbäume werden angerechnet.

Die Pflanzungen müssen spätestens in der nächsten nach der Bebauung eines Grundstücks folgenden Pflanzperiode ausgeführt werden.

Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht durch zulässige Nutzungen belegt sind, im Sinne der LBO als Grünflächen anzulegen, um eine weitestgehende Offenhaltung und Begrünung entsprechend den Wertvorstellungen des § 3 der LBO sowie des § 1 (5) BauGB zu erreichen.

## **9. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig.

## **10. Auffangen, Einleiten und Versickern von Regen- und Schmelzwasser der Dachflächen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. §1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB)**

Um die Belastung der Kanalisation mit Oberflächenwasser zu minimieren, sind zum Auffangen und Sammeln von Regen- und Schmelzwasser der Dachflächen Zisternen und Teiche generell zulässig. Überläufe sind an die Regenwasserkanalisation (Kanäle, Gräben) anzuschließen.

Das aufgefangene Wasser kann als Teichwasser, zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser (Grauwasser) im häuslichen Bereich verwendet werden. Für Planung und Bau sind die DIN-Normen sowie die Festsetzungen in der Abwassersatzung der Stadt Schöenberg einzuhalten. Die entsprechende Ausführung ist im Antrag für die Grundstücksentwässerung mit darzustellen. Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach Trinkwasserverordnung (TrinkwV) vom 05.12.1990 (BGBl. i.S. 2612) nicht zulässig.

### **III. Hinweise**

1. Wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe unterhalb der Bezugsebene festgelegt, ist vom Bauherren zu prüfen, ob eine Entwässerung des Kellergeschosses im natürlichen Gefälle noch möglich ist.
2. Wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, ist bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).
3. Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gem. § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg zu verfahren.
4. Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Die Erdgeschossfußbodenhöhen sind so festzulegen, daß sämtliche Kellersohlen über den im Baugrundgutachten vorgefundenen Grundwasserspiegeln zu liegen kommen.

5. Bei Bodenfunden haben die am Bau beteiligten Firmen gem. § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht. Sie sind dem Landesdenkmalamt bekanntzugeben.
6. Es wird empfohlen, Dachrinnen und Fallrohre, wegen der damit verbundenen Belastung der Gewässer mit Schwermetallen, nur in Kunststoff oder kunststoffbeschichteter Ausführung zu verwenden.
7. Wasser aus Dränleitungen darf nur in Regenwasserkanäle oder in Gewässer eingeleitet werden (DIN 1986 Teil 3, Pkt. 2.5.3)

8. Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, sind einzuhalten. Siehe Merkblatt Boden (Anlage 1).
9. Werden bei Bauarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt umgehend zu verständigen.
10. Bei der Außengestaltung der Baugrundstücke sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes zu berücksichtigen. Im Rahmen des Baugesuches ist dies in Form eines Freiflächenplanes nachzuweisen.
11. In den Grundstücken, welche durch die Dienstbarkeit der EnBw belastet sind, müssen die technischen Bedingungen bei der EnBw angefordert werden.
12. Für Hof- und Straßenbeleuchtungen sind für die tierwelt verträgliche Beleuchtungen zu verwenden (Natriumdampfhoch- oder niederdrucklampen).

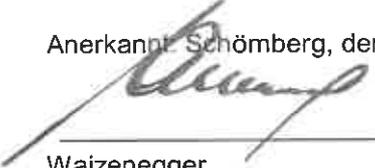
#### IV. Verfahrensvermerke

Austellungsbeschuß und Beschuß über die frühzeitige Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am 28.06.2000
Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 06.07.2000
Bürgerversammlung	am 24.07.2000
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange verschickt	am 15.12.2000
Antwort	bis 31.01.2000
Feststellung des Entwurfs	am 28.03.2001
Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs.2 BauGB)	vom 12.04.2001 bis 14.05.2001
laut öffentlicher Bekanntmachung	vom 05.04.2001
Anhörung der Träger öffentlicher Belange	vom 12.04.2001 bis 14.05.2001
Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB)	am 11.07.2001
Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses	am 02.08.2001
Rechtsverbindlich (§ 10 BauGB)	am 02.08.2001
Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen	am 31.12.2004

Gefertigt: Göppingen, den 11.07.2001

Anerkannt Schömburg, den 11. JULI 2001

**PS Planung und Stadtentwicklung GmbH**  
Willi-Bleicher-Str. 3 73033 Göppingen  
Tel.: 07161/978100 Fax: 07161/9781033

  
Waizenegger  
Bürgermeister

**Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens "Grund  
sind zur Satzung folgende Änderungen in den  
Grünordnungsplan eingearbeitet worden:**

- Stammhöhen und -umfänge zu Bäumen und Sträuchern werden nicht vorgegeben.
- Zur ergänzenden Information wurde eine Liste zu allgemein giftigen Gehölzarten aufgenommen. Es werden weit verbreitete Gehölzarten aufgeführt, auch solche die nicht in den gültigen Pflanzenlisten vertreten sind.
- Personen mit Allergien gegen einzelne Baum- und Straucharten wird empfohlen diese nicht zu verwenden. Im allgemeinen reagieren betroffene Personen auf unterschiedliche Pflanzen allergisch, sodass hier keine sichere Auswahl getroffen werden kann.

**Rechtsverbindlich**

Zeit ..... 02. AUG. 2001 .....

Schömburg, den 02. AUG. 2001

  
Bürgermeister



## Allgemein giftige Gehölzarten

Botanischer Name	deutscher Name	Gefährlichkeit	enthalten im Pflanzenteil	kritischer Pflanzenteil	Bemerkungen
<b>Nadelgehölze</b>					
Juniperus sabina	Gemeiner Sadebaum	**	Trieb, Frucht	Frucht (?)	auch äußerliche Reizwirkung.
Juniperus communis	Gemeiner Wacholder	**	Trieb, Frucht	Frucht	männliche und nicht fruchtende Formen erlaubt.
Taxus baccata	Eibe	**	Trieb, Samen	Samen	männliche Formen erlaubt.
Thuja-Arten	Lebensbaum	**	Trieb	Trieb (?)	Genuß bei Kindern nicht beobachtet.
<b>Laubgehölze</b>					
Andromeda polifolia	Rosmarinheide	*	Trieb, Frucht	Frucht	selten gepflanzt
Cytisus Arten	Ginster	* (?)	ganze Pflanze	Samen	
Daphne Arten	Seidelbast	***	ganze Pflanze	Frucht	alle Arten gefährlich
Euonymus, z. Teil	Pfaffenhütchen	**	ganze Pflanze	Frucht, Samen	alle Arten, außer nicht fruchtende fortunei-Formen: 'Coloratus', 'Gracilis', 'Kewensis' u. ä.
Genista Arten	Ginster	* (?)	ganze Pflanze	Samen (?)	
Hedera h. 'Arborescens'	Efeu	**		Frucht	beerentragende Form
Ilex Arten	Stechpalme, Hülse	**	Frucht	Frucht	weibl. Pflanzen kritisch
Kalmia Arten	Berglorbeer	*	Trieb	Samen	Genuß sehr unwahrscheinlich
Laburnum Arten	Goldregen	***	ganze Pflanze	Samen	
Ligustrum Arten	Liguster	***	ganze Pflanze	Frucht	
Lonicera, beerentragend	Heckenkirsche	***	vor allem:	Frucht	Lonicera pileata, L. nitida 'Elegant' erlaubt
Lycium Arten	Bocksdorn	*		Frucht (?)	Wirkung unbekannt
Pieris japonica	Pieris	*	ganze Pflanze	Samen (?)	Genuß sehr unwahrscheinlich
Prunus lauro-cerasus	Kirschlorbeer	*	Blatt, Rinde	Samen	unverträglich
Rhamnus, z. Teil	Faulbaum, Kreuzdorn	**	vor allem:	Frucht	unverträglich, selten gepflanzt
Robinia Arten	Robinie	**	Rinde u. a.	Samen	
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	**	Trieb	Frucht	selten gepflanzt
Symphoricarpos-Arten	Schneebeere	*		Frucht	unverträglich
Viburnum, beerentrag.	Schneeball	**	vor allem:	Frucht	sterile Formen erlaubt, wie V. opulus 'Sterile', Viburnum plicatum und 'Mariesii' u. ä.
Wisteria sinensis	Glycine	*	ganze Pflanze	Blüte (?)	

\* = giftig; Vergiftungen kamen vor.

\*\* = gefährlich; z. Teil auch wegen der lockenden Früchte.

\*\*\* = größte Vorsicht geboten!

# Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) zum Bebauungsplan „Grund“

Balingen, den 07. AUG. 2002



Landratsamt  
Zollernalbkreis

## Rechtliche Grundlage:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetze vom 15.12.1997 (GBl. S. 521) und vom 19.12.2000 (GBl. S. 760). Binde

## 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### 1.1 Dachform, Dachneigung

1.1.1 Bei Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer in Form von Satteldach oder Pultdach zulässig (siehe Planeinschrieb). Sonderformen des Satteldaches, wie versetzter First, sind zulässig.

1.1.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind entweder in das Hauptgebäude einzubeziehen oder freistehend mit den im Plan angegebenen Dachformen zulässig. Freistehende Einzelgaragen oder Einzelcarports sind unzulässig. Sie sind an das Hauptgebäude anzubauen oder durch geeignete Bauteile anzubinden. Flachdach ist zulässig, wenn das Dach begrünt oder erdüberdeckt ist.

### 1.2 Dacheindeckung

Für Hauptgebäude und Garagen gilt:

Es sind rote bis rotbraune, anthrazit sowie dunkle Grün- und Blautöne als Dachdeckungselemente zulässig. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind generell zulässig.

Leuchtende oder reflektierende Dachdeckungselemente sind unzulässig.

Dachbegrünungen sind generell zulässig.

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind, wegen der damit verbundenen Belastung der Gewässer mit Schwermetallen, nicht zulässig.

### 1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind zusammengerechnet bis zu 60 % der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Der Abstand zur Giebelwand darf 1,25 m und zum First 0,90 m nicht unterschreiten (siehe Schemazeichnung auf Bebauungsplan). *gilt auch für Querbauten.*  
Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.

### 1.4 Fassadengestaltung

Leuchtende oder reflektierende Farben oder Materialien sind unzulässig.  
Fassadenbegrünung ist generell zulässig.

## 2. Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Der Standort, die Größe und die Gestaltung sind mit der Stadt abzustimmen. Automaten sind in öffentlichen Flächen in Abstimmung mit der Stadt zulässig.

## 3. Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen und Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

### 3.1 Stützmauern

Stützmauern an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Entlang von öffentlichen Verkehrswegen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Dieser ist zu begrünen.

### 3.2 Einfriedungen

Bei Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

Die Höhe der Einfriedungen zu öffentlichen Flächen und der freien Landschaft darf 1,0 m nicht überschreiten.

Zur offenen Landschaft hin sind nur einfache Knüpfdrahtzäune zulässig.

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sind für Pflanzungen zu öffentlichen Flächen hin Sträucher gemäß der Pflanzenlisten zu verwenden, zur freien Landschaft hin sind Sträucher gemäß der Pflanzenliste „Naturnahe Hecken“ zu verwenden.

#### Naturnahe Hecken

Acer campestre

Carpinus betulus

Cornus mas

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Euonymus europaeus

Ligustrum vulgare

Lonicera xylosteum

Prunus spinosa

Rosa canina

Rosa glauca

Rosa pimpinellifolia

Rosa rubiginosa

Rosa rugosa

Rubus fruticosus

Salix caprea

Sambucus nigra

Sambucus racemosa

Viburnum lantana

Viburnum opulus

Feldahorn

Weißbuche

Kornelkirsche

Hartriegel

Haselnuss

Pfaffenhütchen

Liguster

Heckenkirsche

Schlehe

Hundsrose

Hechtrose

Bibernellrose

Weinrose

Kartoffelrose

Echte Brombeere

Salweide

Schwarzer Holunder

Roter Holunder

Woll. Schneeball

Gem. Schneeball

### Blütensträucher

Amelanchier Arten und Sorten  
Buddleia Arten und Sorten  
Chaenomeles Arten und Sorten  
Deutzia Arten und Sorten  
Forsythia in Sorten  
Kolkwitzia Arten und Sorten  
Philadelphus Arten und Sorten  
Potentillen Arten und Sorten  
Ribes Arten und Sorten  
Rosa Arten und Sorten  
Spiraea Arten und Sorten  
Syringa in Sorten  
Viburnum Arten und Sorten  
Weigela Arten und Sorten

Felsenbirne  
Schmalblättriger Flieder  
Zierquitten  
Sternchenstrauch  
Forsythie  
Kolkwitzie  
Gartenjasmin  
Fingerstrauch  
Blutjohannisbeere  
Wildrosen  
Spierstrauch  
Bauernflieder  
Schneeball  
Weigelia

### Immergrüne Hecken

Berberis Arten und Sorten  
Buxus Arten und Sorten  
Cotoneaster Arten und Sorten  
Ilex Arten und Sorten  
Prunus laurocerasus Sorten  
Taxus baccata  
Viburnum burkwoodii, davidii  
und rhytidophyllum

Berberitze  
Buchs  
Mispel  
Stechpalme  
Lorbeerkirsche  
Eibe  
  
Schneeball

## **3.3 Begrünung und Bäume**

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche ist mindestens 1 groß- oder mittelkroniger standortheimischer Laub- oder Streuobstbaum gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Bestehende bzw. durch Pflanzgebot festgesetzte Laub- oder Streuobstbäume werden angerechnet.

Die Pflanzungen müssen spätestens in der nächsten nach der Bebauung eines Grundstücks folgenden Pflanzperiode ausgeführt werden.

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sich nicht durch zulässige Nutzungen belegt sind, im Sinne der LBO als Grünflächen anzulegen, um eine weitestgehende Offenhaltung und Begrünung entsprechend den Wertvorstellungen des § 3 LBO sowie des § 1 Abs. 5 BauGB zu erreichen.

## **3.4 Aufschüttung und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig.

## **4. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Außenantennen einschließlich Satellitenempfangsanlagen sind nur innerhalb des Dachraumes zulässig. Mobilfunk-/Richtantennen auf Privatgrundstücken sind unzulässig.

**5. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

**6. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen (siehe Begründung zum Bebauungsplan); bei einer Bruchzahl ist aufzurunden.

**7. Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO)**

Private Parkplätze, Stellplätze/Stauräume vor Garagen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

**8. Auffangen, Einleiten und Versickern von Regen- und Schmelzwasser der Dachflächen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB)**

Um die Belastung der Kanalisation mit Oberflächenwasser zu minimieren, sind zum Auffangen und Sammeln von Regen- und Schmelzwasser der Dachflächen Zisternen und Teiche generell zulässig. Überläufe sind an die Regenwasserkanalisation (Kanäle, Gräben) anzuschließen.

Das aufgefangene Wasser kann als Teichwasser, zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser (Grauwasser) im häuslichen Bereich verwendet werden. Für Planung und Bau sind die DIN-Normen sowie die Festsetzungen der Abwassersatzung der Stadt Schömberg einzuhalten. Die entsprechende Ausführung ist im Antrag für die Grundstücksentwässerung mit darzustellen. Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) vom 05.12.1990 (BGBl. I S. 2612) nicht zulässig.

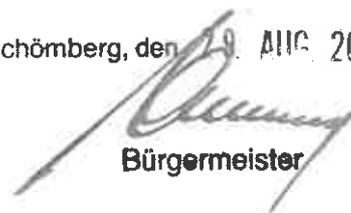
**Rechtsverbindlich**

Schömberg, den 30.04./10.07.2002

seit 29. AUG 2002

Bauverwaltungsamt

Schömberg, den 29. AUG 2002

  
Bürgermeister



# Vergaberichtlinien für das Baugebiet „Grund“ 5. BA.

## I. Präambel

Die Stadt Schömberg verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergabekriterien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Stadt zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Die Bauplatzvergabekriterien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Stadt zu ermöglichen, weil dies die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB).

Die Stadt Schömberg verfügt über eine funktionierende Sozialstruktur, wachsendes Zusammengehörigkeitsgefühl in beiden Teilen der Stadt sowie ein weit vorbildliches Vereinswesen.

In Schömberg existieren mehr als 50 Vereine in allen Bereichen. Die Aktivitäten reichen von kulturellen über sportliche bis zu sozialen Zwecken. Mit den formulierten Vergaberichtlinien soll dies erhalten bleiben und gestärkt werden und in maßgeblichem Umfang der bereits ansässigen Bevölkerung Bauland zur Verfügung gestellt werden. Ein erzwungener Wegzug von Personen aus allen Bevölkerungsschichten, der durch fehlendes Bauland hervorgerufen wird, gefährdet die über Jahre und Jahrzehnte gewachsene Struktur der Stadt.

Deshalb ist der jetzige Wohnsitz der Bauplatzbewerber in den Vergabekriterien berücksichtigt.

Personen, die bereits zum Wegzug gezwungen waren aufgrund mangelnder Angebote sollen nicht schlechter gestellt werden als die eingangs beschriebene Personengruppe. Deshalb werden Personen, die im Stadtgebiet geboren wurden oder dort ihre Jugendzeit verbracht haben und nicht länger als fünf Jahre in einer anderen Gemeinde wohnen, hier gemeldeten Personen gleichgestellt.

Ein weiteres wichtiges Ziel der Stadt ist die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Die Stadt will Personen den Bau eines Hauses ermöglichen, die noch kein Haus im Eigentum haben. Deshalb wird allenfalls nachrangig berücksichtigt, wer bereits ein Haus besitzt.

Die Stadt verspricht sich durch das gewählte Verfahren viele Vorteile.

Im Vergleich zu Verfahren, in denen viele verschiedene Kriterien, wie z.B. Einkommen, Ehestand oder Vereinsangehörigkeit, mit einem Punktesystem herangezogen werden, werden im hier gewählten Verfahren ausgesprochen wenige personenbezogene Daten erhoben, was der Stadt ein Anliegen war. Zudem schätzt die Stadt den Verwaltungsaufwand geringer ein, was die Bauplatzvergabe wirtschaftlicher und günstiger gestaltet.

Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Stadt kann nicht abgeleitet werden.

## II. Vergabeverfahren

1. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats am 23.02.2023 werden die Bauplatzvergabekriterien auf der Homepage der Stadt Schömburg und im Amtsblatt in der Ausgabe am 16.03.2023 öffentlich bekanntgemacht.
2. Bei der Stadtverwaltung (Alte Hauptstraße 7, 72355 Schömburg, Tel. 07427/9402-23, Mail [Julia.Fischer@stadt-schoemberg.de](mailto:Julia.Fischer@stadt-schoemberg.de)) wird eine Interessentenliste für die noch verfügbaren Bauplätze 1012/26; 1012/28 und 1012/5 im „Grund“, 5. BA., geführt. Interessierte können sich bereits vor Ausschreibungsbeginn auf diese Interessentenliste eintragen lassen. Sie werden zwei Wochen vor Bewerbungsbeginn über diesen und die Bewerbungsfrist informiert.
3. Alle Bewerber können sich schriftlich oder in Textform (Brief oder E-Mail) zwischen dem 16.03.2023 und dem 16.04.2023 bewerben. Es kann ein favorisierter Platz angegeben werden. Getrennte Bewerbungen von Ehepartnern sind nicht möglich. Der Eingang der Bewerbung wird von der Stadtverwaltung in Textform bestätigt. Unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss, sofern sie nicht bis zum 16.04.2023 vollständig sind. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen.
4. Nach Ablauf des 16.04.2023 wertet die Stadtverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der Vergaberichtlinien in eine Reihenfolge geordnet.
5. Über das Ergebnis der Vergabe der Bauplätze werden die ab Platzziffer 1 in der absteigenden Reihenfolge ermittelten Bewerber in Textform oder schriftlich von der Gemeinde informiert. Anschließend haben die Bewerber sich innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Information verbindlich schriftlich oder in Textform zu erklären, ob sie den zugeteilten Bauplatz erwerben wollen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Gemeinde kann den oder die zuvor einer Bewerbung zugewiesenen Bauplätze an andere nachrückende Bewerber vergeben und veräußern. Auf Grundlage dieser Rückmeldungen erfolgt das Zuteilungsverfahren.
6. Nach Zuteilung aller Bauplätze berät und beschließt der Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung über den Verkauf der Bauplätze. Bei gleichem Rang zweier Interessenten bei einem Bauplatz entscheidet in öffentlicher Sitzung das Los. Anschließend vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung.
7. Sollte für einen oder mehrere Bauplätze kein notarieller Kaufvertrag zu Stande kommen, rückt wie unter Punkt 5 beschrieben der nächste Bewerber nach. Über die Vergabe wird nochmals wie in Punkt 6 vom Gemeinderat entschieden. Falls kein Interessent mehr vorhanden sein sollte, werden die Bewerber anderer Bauplätze, die nicht zum Zuge kamen, auf den Bauplatz oder die Bauplätze hingewiesen. Das Verfahren beginnt dann von Punkt 3 ab mit entsprechenden Fristen.

### **III. Auswahlkriterien**

1. Die Vergabe von Bauplätzen erfolgt zunächst an einheimische Interessenten. Auswärtige Interessenten werden auch, jedoch nachrangig berücksichtigt.
2. Einheimischer ist, wer
  - a) in Schömberg oder Schörzingen geboren ist oder seine Jugendzeit hier verbracht hat und in den letzten Jahren seinen Hauptwohnsitz nicht länger als 5 Jahre in einer anderen Gemeinde hatte oder
  - b) mit Hauptwohnsitz in Schömberg oder Schörzingen gemeldet ist.
3. Bauplätze werden nur für den eigenen Wohnbedarf abgegeben. Die Bauverpflichtung beträgt 2 Jahre ab Kaufvertragsdatum. Bei Nichteinhaltung fällt der Bauplatz zum selben Kaufpreis wieder an die Stadt zurück (Spekulationsklausel)
4. Wer bereits Wohneigentum (Haus) besitzt wird nachrangig berücksichtigt.
5. Die Vergabe der Bauplätze erfolgt nach einer öffentlichen bekanntgegebenen Bewerbungsfrist. Sollten sich in dieser Frist mehrere Interessenten für einen Bauplatz melden, werden die unter Ziffer 1-4 genannten Vergabekriterien angewandt. Sofern nach der Anwendung der Vergabekriterien weiterhin mehrere Interessenten für einen Bauplatz vorhanden sind, entscheidet das Los.

#### **IV. Sicherung der Vergaberichtlinien**

Der Inhalt des Grundstückkaufvertrags richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen. Die Gemeinde behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall vereinbarte und notariell beurkundete Vertrag. Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich alle Käufer gegenüber der Stadt Schömberg zur Übernahme weiterer Verpflichtungen, insbesondere einer Bauverpflichtung sowie der Verpflichtung zur Eigennutzung. Die Übergabe des Baugrundstückes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.