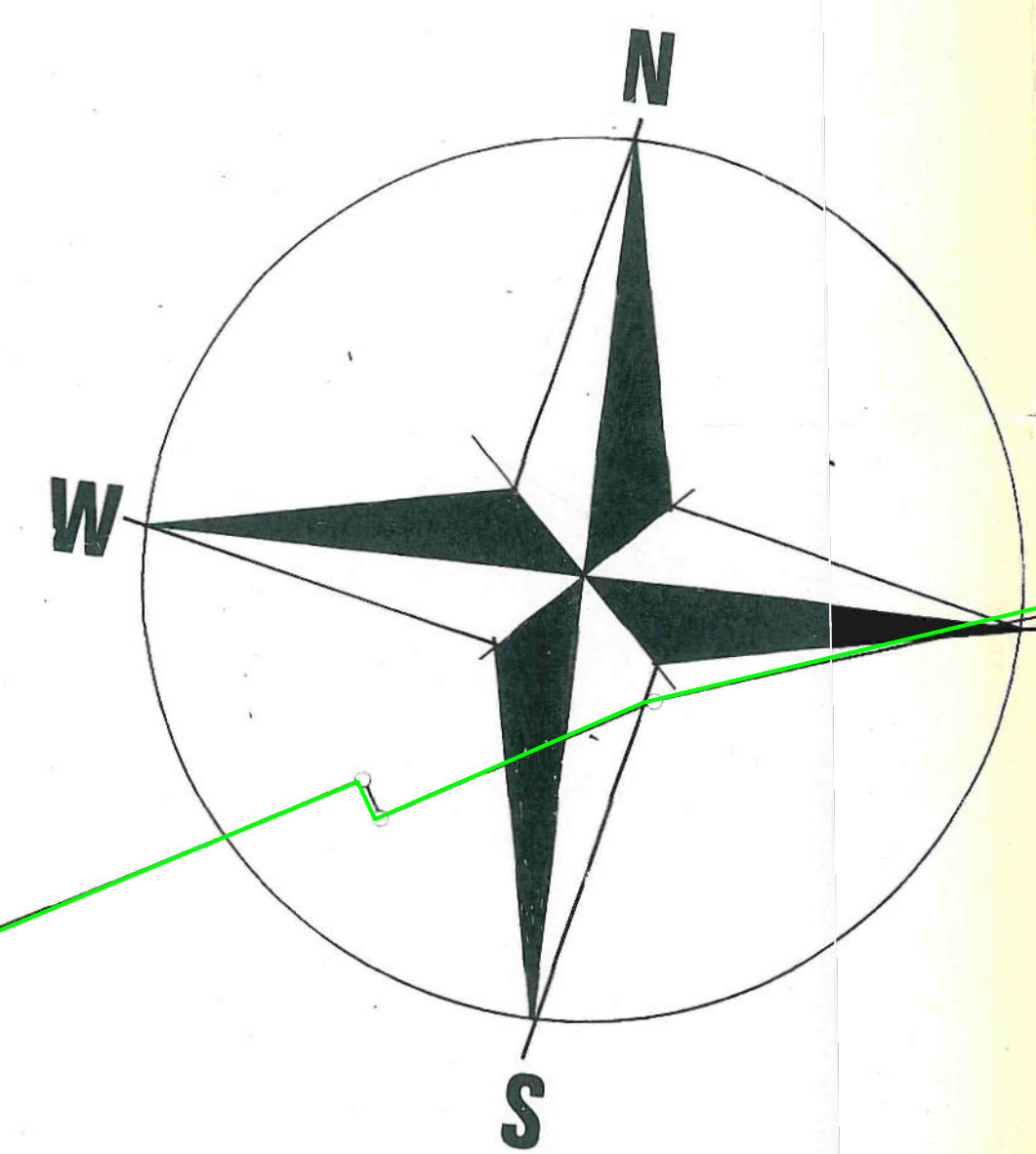


LAGERPLAN

155/5
Schöenberg

155/11
In der Hofstaette



N A D E L W A L D

Art der baulichen Nutzung

 Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Maß der bräunlichen Nutzung	
I - IV	Zahl der Vollgeschosse (Mindest- und Höchstgrenze)
Z	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
IVa, D	4 Vollgeschosse und 1 anrechenbares Dachgeschoß (Höchstgrenze)
HB	Höhenbeschränkung
Q2	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
Q2	Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
■ ■ ■ ■ ■	Grenze Geltungsbereich
● ● ● ● ●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsart und -maß
× × × × ×	Sonstige Abgrenzungen (Zahl der Vollgeschosse, Gebäudestellung)

offen (§ 22 (2) BauNVO)

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

In Abweichung der offenen Bauweise, Gebäudegruppen auch über 50,0 m Länge zulässig (§ 22 (4) BauNVO)

	Baugrenze	(§ 23 (3) BauNVO)
	Gebäudeorientierung	(§ 9 (1) 1 b BBauG)
	Firstrichtung	(§ 9 (1) 1 b BBauG)

FD	Flachdach
SD	Satteldach
45-48°	Neigung der Dachfläche z. B. 45 - 48°

[illegible]

	(§ 9 (1) 25a BauG) Einzelbäume Baumgruppen
	(§ 9 (1) 25b BauG) Bindung für Einzelbäume Bindung für Baumgruppen
	Bindung für Flächenhafte Anpflanzungen

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumessenzahl	Bauweise

**BEBAUUNGSPLAN WALDSANATORIUM
GEMEINDE SCHÖNBERG
KREIS CALW**

Bauweise

Beachte:

2. Able:

1. Änderung
Jan. 30. 08. 03
Korbh. 23. 09. 03

Sam. 22.02.80 CRA
Köln, 27.03.80

Waldsanatorium Schömburg

geb. 12.02.1927
geb. 12.02.1927

Hauptmannsroute 65 7000 Stuttgart 1
Telefon 0711 2280 55-56

Planungsgruppe
Professor Hans Dieter Lutz und Partner

42/2 MASSTAB : 1:500 2663

(opt. Vergrößerung)
Plangrundlage gefertigt von:
Vermessungsbüro
H.Reiner Lederstrasse 35 726 Catw

LIEBENZELLER STRASSE

L 343



Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, BBauG i.d.F. vom 18.8.1976 und BauNVO i.d.F. vom 26.11.1968)
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO: Sanatoriumsgebiet
Es sind nur die einem Sanatoriumsbetrieb dienenden Anlagen zulässig.
Wohngebäude für Bedienstete sind nur als Ausnahme zulässig.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone)
 - 1.3 Bauweise

Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO):
es sind nur Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen bis zu einer Länge von max. 50,00 m zugelassen.
Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO):
offene Bauweise, jedoch sind Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen auch mit mehr als 50,00 m Länge zulässig.
 - 1.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BBauG)

sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür ausdrücklich festgesetzten Flächen zulässig.
 - 1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Gebäude als Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 1.6 Stellung (Firstrichtung) der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan.
 - 1.7 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Zif. 25 a BBauG)

Die Anpflanzungen sind gem. den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan in Form von Einzelbäumen, Baumgruppen und flächenhaften Pflanzungen (Sträucher, Niedriggehölz) auszuführen, einheimische Laubhölzer sind zu bevorzugen.
 - 1.8 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die im Plan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn-Oberkante der L 343 nicht überschreiten.

1.9 Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 b)

Die im Lageplan zum Bebauungsplan ausgewiesenen Einzelbäume, Baumgruppen und flächenhaften Pflanzungen sind zu erhalten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

2.1 Dachform und -neigung

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan
(Nutzungsschablone)

2.11 Dachaufbauten: nicht zulässig

2.12 Dachdeckung: dunkles Material (Farbe "schwarz" und "anthrazit" nicht zulässig)

2.2 Gebäudehöhen (§ 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO)

Die Höhe der Gebäude; jeweils gemessen zwischen der Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut an der Traufseite, darf betragen:

Z = I = 3,15

Z = II = 6,00

Z = III = 8,50

Z = IV = 11,00



2.3 Grundstücksgestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

2.31 Die Freiflächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.

2.32 Der natürliche Geländeverlauf darf bei Auffüllungen und Abgrabungen nur unwesentlich und max. 1,00 m hoch verändert werden, die Geländeverhältnisse der Angrenzergrundstücke sind zu berücksichtigen.

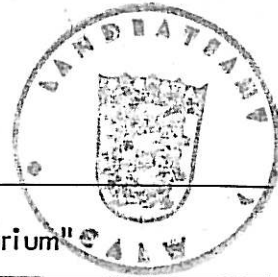
2.4 Äußere Gestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Außenseiten der Gebäude sind in Material- und Farbgebung so auszuführen, daß das Natur- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird; ausschließlich Sichtbeton (zumal ohne Farbbehandlung) oder Waschbeton ist nicht zulässig. Für Brüstungselemente sind Holz oder holzähnliche Baustoffe zu bevorzugen. Fenster- und Türelemente in mittleren bis dunklen Holztönen; äußere Farbgebung in gedeckten, der näheren Umgebung angepaßten mittleren bis dunklen Farbtönen, die im Einvernehmen mit dem Landratsamt Calw und dem Kreisbeauftragten für Naturschutz und Landschaftspflege zu wählen sind.

2.5 Einfriedungen

An öffentlichen Straßen und Wegen ist eine Einfriedigung nur zulässig, wenn sie aus einer lockeren Gebüschpflanzung evtl. mit einem Maschendrahtzaun bis höchstens 1,0 m Höhe besteht. Gegenüber Nachbargrundstücken sind lebende und sonst offene Einfriedigungen bis 2,0 m zulässig.

2.6 Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind als Freileitungen nicht zulässig (§ 111 Abs. 1 Ziff. 4 LBO)



Begründung gemäß § 9 (8) BBauG zum Bebauungsplan "Waldsanatorium"

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurde die weitgehende Offenhaltung des östlichen Ortseingangsbereichs sowie die Ausweisung einer von dort bis ins Eulenbachtal durchgängigen Grüngliederung des Siedlungskörpers festgelegt.

Aufgrund der Bauabsichten der Waldsanatoriums GmbH bestand ein öffentliches Interesse diese mit den o.g. städtebaulichen Grundzügen im Rahmen eines Bebauungsplans in Einklang zu bringen.

2. Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Schömburg

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in Aufstellung, das Verfahren nach § 2/5 BBauG und § 2 a BBauG wurde durchgeführt.

Die Bauabsichten im Bereich des Bebauungsplans haben die vorgezogene Aufstellung desselben zwingend erforderlich gemacht, um diesem für die Gemeinde wichtigen Träger des Kurwesens entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten offenzuhalten.

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Sondergebietes für ein Sanatorium vor. Insofern entspricht dies der Zielsetzung des Landesentwicklungsplans und Regionalplans NSW zur Stärkung und weiterem Ausbau der vorhandenen Kurorte ebenso, wie der Ziff.6.3.2 des Regionalplans, "die bauliche Gestaltung der Fremdenverkehrsanlage soll sich der Landschaft anpassen".

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

3.1

- bereits vorhandene, geänderte, ergänzte oder aufgehobene Bebauungspläne innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs
- rechtliche Bindungen, die nicht planungsrechtlicher Art sind.
- entfällt -

3.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Osten durch den FW 11

Im Süden durch die L 343

Im Westen durch die Parzellen 224/14, 224/2, 223, 221/1, 219 und 197

Im Norden durch den FW 10 und die Waldparzelle 230

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

4.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Grundstücke und Gebäude befinden sich in Privatbesitz.

4.2 Vorhandener Baubestand und vorhandene Nutzung

Das Plangebiet ist ein Parkgelände mit unregelmäßiger Einzelhausbebauung im Westen und einer Baukörpermassierung im Norden, welcher im Süden eine tiefe Grünzone vorgelagert ist.

Die ältere Bausubstanz ist als gut zu bezeichnen, die nordöstlich gelegenen Bauten sind erst in den letzten Jahren entstanden.

Das Plangebiet stellt sich als typische Sanatoriumsanlage in einem Park mit altem Baumbestand und großzügigen gärtnerisch gestalteten Freiflächen dar.

4.3 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Das Plangebiet ist an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen und ausreichend versorgt.



5. Erschließung

Das Gebiet ist bereits durch den Dr. Schröder Weg erschlossen, welcher an die Liebenzeller Straße anschließt.

Für den ruhenden Verkehr sind ausreichende Stellmöglichkeiten auf den beiden vorhandenen Parkplätzen und im Bereich der Baukörper vorhanden.

An der Einmündung des Dr. Schröder Wegs in die Liebenzeller Straße ist eine öffentliche Bushaltestelle vorhanden.

Im Bebauungsplan ist sowohl der Ausbau des FW 10 mit den entsprechenden Gehwegen sowie der Ausbau des Einmündungsbereiches in die L 343 mit Linksabbiegespur und neuen Busbuchten vorgesehen. Weiterhin ist ein öffentlicher Fußweg entlang der Liebenzeller Straße in Zusammenhang mit der Ausbauplanung des Landes vorgesehen.

6. Bauliche und sonstige Nutzung

Grundzüge des Bebauungsplans sind die Erhaltung der ortsbildprägenden Freifläche im Südosten des Gebietes und des im Westen angrenzenden Parkgeländes sowie die Integration künftiger Baumöglichkeiten in diese landschaftsbezogene Situation.

In Ergänzung des bestehenden alten Sanatoriumsgebäudes und der Turn- und Schwimmhalle ist der in 2 Baukörper geteilte Erweiterungsbau des neuen Bettenhauses vorgesehen. Die Baukörper sind mit maximal 3 und 4 Geschossen im nordöstlichen Teil vorgesehen. Westlich des Dr. Schröder Wegs ist eine bauliche Ergänzung durch Einzelhäuser und Hausgruppen für die Personalwohnungen, die Familientherapie und den hierzu erforderlichen Kindergarten beabsichtigt, welche sich der bereits vorhandenen Bebauung anpaßt und den Parkcharakter des Gebietes unterstreicht.

Im gesamten Plangebiet sind vorhandene Baumgruppen und Einzelbäume in Abstimmung mit dem Naturschutzbeauftragten festgelegt und mit Pflanzbindungen belegt worden. Dem Bettenhauskomplex vorgelagert sind in Ergänzung dieses Systems entsprechende Baumgruppen durch Pflanzgebot vorgesehen.

Die Gestaltungsvorschriften für die Neubebauung sind sehr detailliert ausgearbeitet, so daß ein einheitliches Erscheinungsbild gewährleistet wird.

7. Kostenschätzung

Eine Kostenschätzung für die Ver- und Entsorgung sowie für den Straßenbau liegt als Anlage bei.

8. Planverwirklichung

Da von seiten des Grundstücksbesitzes konkrete Planungsabsichten vorliegen, ist mit einer zügigen Durchführung der geplanten Neubebauung, insbesondere im Bereich der Bettenhäuser, zu rechnen.

9. Flächenbilanz

Gliederung der Flächen im Plangebiet :



	ha	%
1. Bauland	Summe Nettobauland: 7,2	73,5
2. Verkehrsfläche	Summe Straßen, Gehwege, Parkierung 0,8	8,1
3. Öffentl.u.private Grünflächen	1,8	18,4

Gesamtfläche des Plangebietes	9,8	100 %
-------------------------------	-----	-------

Anmerkung

Die angegebenen Werte sind ca.-Werte. Die Planimeterungenauigkeit ist zu berücksichtigen.

Aufgestellt:

Stuttgart, den 19. Juli 1979

PLANUNGSGRUPPE

Prof. Hans Dieter Lutz + Partner

Dipl.-Ing. Seidel

Schömburg, den


Manfred Brugger
(Bürgermeister)

Anlage zu Punkt 7

Ver- und Entsorgungsleitungen sind sowohl im Dr.-Schröder-Weg als auch im FW. Nr. 11 verlegt, so daß die Ver- und Entsorgung gesichert ist. Mit weiteren Kosten ist vorläufig nicht zu rechnen. Der Dr.-Schröder-Weg selbst soll mittelfristig nicht ausgebaut werden. Was für Kosten zu gegebener Zeit auftreten, kann derzeit noch nicht gesagt werden.

Schömburg, den

Manfred Brugger *mw*

Manfred Brugger
Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BBauG beschlossen am 17. Oktober 1977.....
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. gem. § 2 Abs. 1 BBauG am 22. Oktober 1977.....
Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat am
Beteiligung der Bürger gem. § 2a Abs. 1-5 BBauG innerhalb der Frist vom bis
Beteiligung der TöB gem. § 2 Abs. 5 BBauG vom bis
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG am
durch.....
Als Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom.....
bis
Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am
Genehmigt gem. § 11 BBauG vom mit Erlaß vom Nr.
In Kraft getreten gem. § 12 BBauG durch öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung
in am.....

.....
(Ort, Datum)

.....
(Bürgermeister)

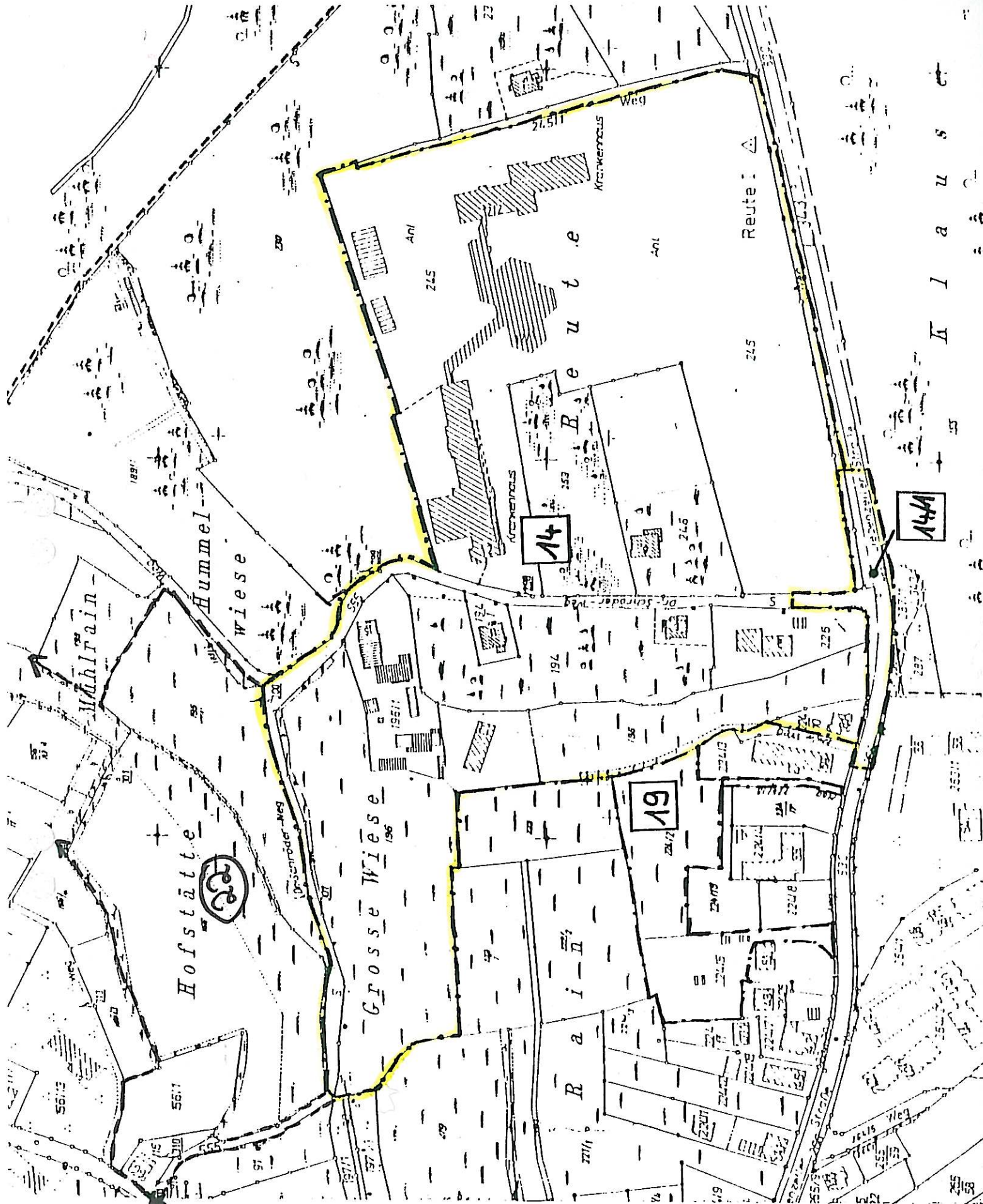
Aufgestellt:
Stuttgart, den 01.12.1977

PLANUNGSGRUPPE
Prof. Hans Dieter Lütz und Partner

Seidel

Dipl.-Ing. F. Seidel





B.B.Plan Waldsanatorium

Gen.: 22.02.1980

R.kr.: 18.03.1980

1. Änderung

Gen.: 30.06.1983

R.kr.: 23.09.1983

14

14/1