



Kreis Calw
Gemeinde: Schömburg

BEBAUUNGSPLAN

BRUNNENÄCKER - WEST

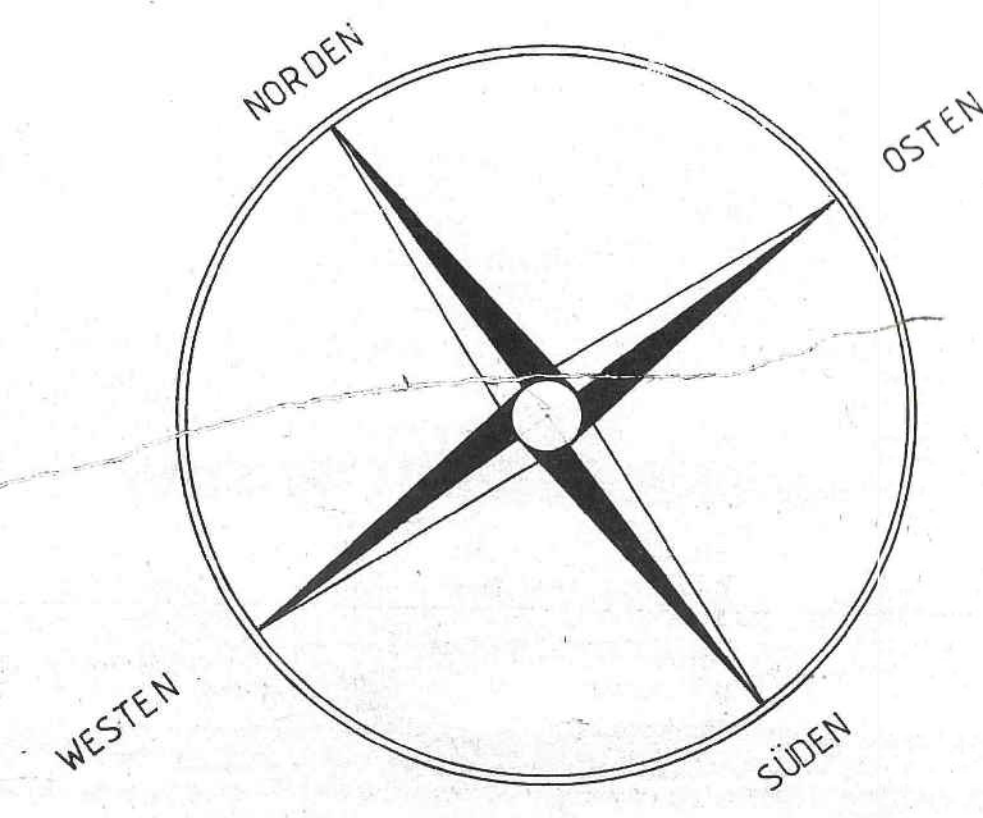
erfertigt:
Ingenieurbüro für Vermessung und Bauleitplanung
RANZ PAMMERSBERGER 7272 Altensteig Schillerstr.10

MASSTAB 1:500
Flurkartenvergrößerung

ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich
- geplante Baugrenzen
- genehmigte Baulinie wird aufgehoben
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
- neue geplante Grenzen
- gepl. Bankett
- gepl. Fahrbahn
- gepl. Gehweg
- gepl. befahrbarer Wohnweg
- gepl. Fussweg
- Firsttrichtung
- Garagenfläche
- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- I Mit Höhenbeschränkung Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 03 Grundflächenzahl
- 05 Geschossflächenzahl
- o offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser
- SD Dachform
- DN Dachneigung
- 13 Geh- und Leitungsrecht
- gepl. Bäume
- gepl. Sträucher
- Sichtfeld
- FÜLLSCHEMA
- WA 03 05
- 03 05
- o
- SD DN 38-45°

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Bauweise
Dachneigung / Dachform	



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Brunnenacker - West" in Schömburg

Die Gemeinde Schömburg hat das im Innenbereich gelegene frühere Flurstück 267/21 erworben um den einzelnen Bürgern gemeindeeigene Baugrundstücke anbieten zu können und gleichzeitig die Baulücke zwischen Schwarzwaldstrasse und Brunnenstrasse städtebaulich sinnvoll zu erschließen.

Für das gesamte Plangebiet, welches als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird, ist eine 1 + II-geschossige Bauweise vorgesehen, die sich in die umgebende zwei- bzw. 2 1/2-geschossige Bauweise entlang der Schwarzwaldstrasse und in eine bis zweigeschossige Bauweise an der Brunnenstrasse harmonisch einfügt.

Auf die Überplanung der südöstlich gegenüber der Brunnenstrasse liegenden Flurstücke 267/4, 267/28, 267/8 und 267/3 wurde verzichtet, da mit den Grundstücksbesitzern kein Einverständnis erzielt werden konnte.

Aus den Analysen des seit 30.4.1984 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 Schömburg repräsentiert sind.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO sowie die Nutzung als Alten- und Altenpflegheim sind nicht zugelassen.

Die Hauptzufahrt erfolgt von der Schwarzwaldstrasse aus, die künftig als Hauptzufahrt zum Gebiet Brunnenacker und zum Friedhofsbereich dient und deshalb mit einer Fahrbahn von 5,5 m, einem Gehweg von 1,5 m und einem Randstreifen von 0,5 m ausgestattet wird.

Von der Brunnenstrasse aus erfolgt die Zufahrt zum neuen Baugebiet und endet mit einer Vordrängung. Von dort ist ein 3,00 m breiter befahrbarer Wohnweg, der in einen Fußweg übergeht zur Liebenzellerstrasse geplant.

Ab dem Flurstück 267/25 ist auf dem geplanten Fußweg ein Leitungsrecht erforderlich, um die Ver- und Entsorgung in die Liebenzellerstrasse sicherzustellen.

Die Herstellungskosten betragen ca. 375.000,- DM, die aus dem Grundstücksertrag und den QZ finanziert werden.

Die Herstellungskosten betragen ca. 375.000,- DM, die aus dem Grundstücksertrag und den QZ finanziert werden.

Die Herstellungskosten betragen ca. 375.000,- DM, die aus dem Grundstücksertrag und den QZ finanziert werden.

TEXTTEIL

- zum Bebauungsplan "Brunnenacker - West" in Schömburg**
- Rechtsgrundlagen:**
- Bundesbaugesetz (BBauG) v.18.8.1976 i.d.F.v.6.7.1979
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO) v.15.9.1977
 - Landesbauordnung (LBO) v.20.6.1972 i.d.F.v.28.11.1983
 - Flanzsicherungsverordnung (FlanzVO) v.30.7.1981
- I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG; §§ 1-11 BauNVO)**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG) nach Flaneinschrieb**
- Allgemeines Wohngebiet 1.2, 3, 4 BauNVO, Ausnahmen nach Abs. (3) sowie die Nutzung als Alten- u. Altenpflegheim sind nicht zulässig (§ 1 (5) + (6) BauNVO).
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BBauG, § 16 BauNVO)**
- Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone).
- 1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)**
- Offene Bauweise; zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
- 1.4 Stellung der Gebäude (Firsttrichtung) (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BBauG)**
- Für die Stellung der baulichen Anlagen sind die im Bebauungsplan eingezeichneten Hauptfirstrichtungen maßgebend. Winkelform ist zulässig, wenn die Hauptgebäudestellung und Hauptfirsttrichtung eingehalten wird und der Anbau sich nach Maß und Größe unterordnet.
- 1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
- Gebäude als Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig.
- 1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. (2) BBauG)**
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird in der Gebäudemitte (an der Straßenseite) 20 cm höher als die neue Strasse geplant. Sie wird aber im einzelnen erst ansgültig beim Baugenehmigungsverfahren an Hand vorzulieferender Schnittzeile festgelegt.
- Die maximale Gebäudemasse darf gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Gebäudemauwand mit der unteren Dachhaut folgende Höhen nicht überschreiten.
- Bei I max. 3,50 m
Bei II max. 6,25 m
- In diesen Gebäudemassen ist ein Ankerock von max. 0,75 m inbegriffen.
- 1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 Abs.1 Nr.10 BBauG)**
- Das Sichtfeld ist von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.
- 1.8 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BBauG)**
- Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt.

TEXTTEIL

- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 Abs. 1 LBO)**
- 1. Äußere Gestaltung der Hauptgebäude**
- 1.1 **Dachform:** Satteldach
- 1.2 **Dachneigung:** siehe Flaneinschrieb
- 1.3 **Dachdeckung:** Es sind nur gebrannte Ziegel in gedeckten Rot- und Braunkönen zulässig.
- 1.4 **Gebäudefassaden (Material- u. Farbgebung)**
- Die Außenflächen der Gebäude sind so zu wählen, daß das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird; zu bevorzugen sind natürliche Materialien wie Putz und Holz. Verkleidungen aus großformatigen Abstecktafeln, aus Kunststoff, Glas oder Metall, sowie ausschließlich dichtbeton oder Wabenbeton, sind nicht zulässig.
- Für die Farbgebung sind gedeckte, nur die nähere Umgebung abgestimmte Farbtöne zu wählen. Bei Doppelhäusern soll die Materialgebung einheitlich sein, die Farbgebung soll sich in der gleichen Farbtöne bewegen.
- 2. Garagen und Stellplätze**
- Garagen sind innerhalb der bebaubaren Flächen oder auf den dafür ausgewiesenen Flächen zu erstellen. Zusammenhängende und nebeneinanderstehende Garagen sind, soweit sie über dem Gelände sichtbar werden, in Form und Material sowie Farbgebung stets einheitlich zu gestalten.
- 3. Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**
- Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen aus Holz, Eisen oder Natursteinen bis max. 1,00 m einschließlich Sockel zulässig.
- Drahtzäune sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen nur in Verbindung mit lebenden Einfriedigungen zulässig.
- 4. Grundstücksgestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**
- Aufläufen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse zu den Nachbargrundstücken sind dabei zu berücksichtigen.
- 5. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)**
- Zur Durchgrünung der Baugebiete ist pro 300 m² Baugrundstückfläche mindestens ein hochstämmiger Baum anzupflanzen, die Anpflanzung muß mindestens 2,50 m betragen. Ausnahmen sind die Anpflanzungen entsprechend den Festsetzungen des Gestaltungsplanes durchzuführen, welcher verbindlicher Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist. Einheimische Laubbäume und Sträucher sind zu bevorzugen.
- 6. Außenantennen**
- Die Gebäude ist nur eine Außenantenne zugelassen.
- 7. Verkabelung**
- Das gesamte Plangebiet ist zu verkabeln (Strom, Telefon). Die innerhalb des Baugebietes bestehenden Anschlüsse von Freileitungen sind auf Kabel umzustellen.
- 8. Seitliche Baulinien und Baugrenzen**
- Sämtliche bisher bestehenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden aufgehoben.
- 9. Dachaufbauten:** sind zulässig bei Dachneigung von 38°.
- Der Abstand von den Giebeln des Gebäudes ist mindestens 2,50 m betragen. Die Länge des durchgehenden Dachaufbaus oder die Summe der Länge der einzelnen Dachaufbauten darf die Hälfte der Dachlänge nicht überschreiten.
- Die Höhe vom Anschlag mit dem Hauptdach bis OK Gesimse darf 1,25 m nicht überschreiten.
- Die Dachaufbauten sind als Schlepp- oder Fledermausgauben, Dachaufbauten bis max. 1,50 m Breite auch als Giebel- oder Walmdachgauben zu gestalten in Material und Farbe wie das Hauptdach bzw. mit einem sonstigen, der Farbe der Hauptdachdeckung angepassten Material einzudecken.
- Die Wangen- und Stirnflächen der Dachgauben sind mit Holz oder mit einem sonstigen, der Farbe der Hauptdachdeckung angepassten Material zu verkleiden.

KREIS CALW
GEMEINSCHAFT SCHÖMBURG

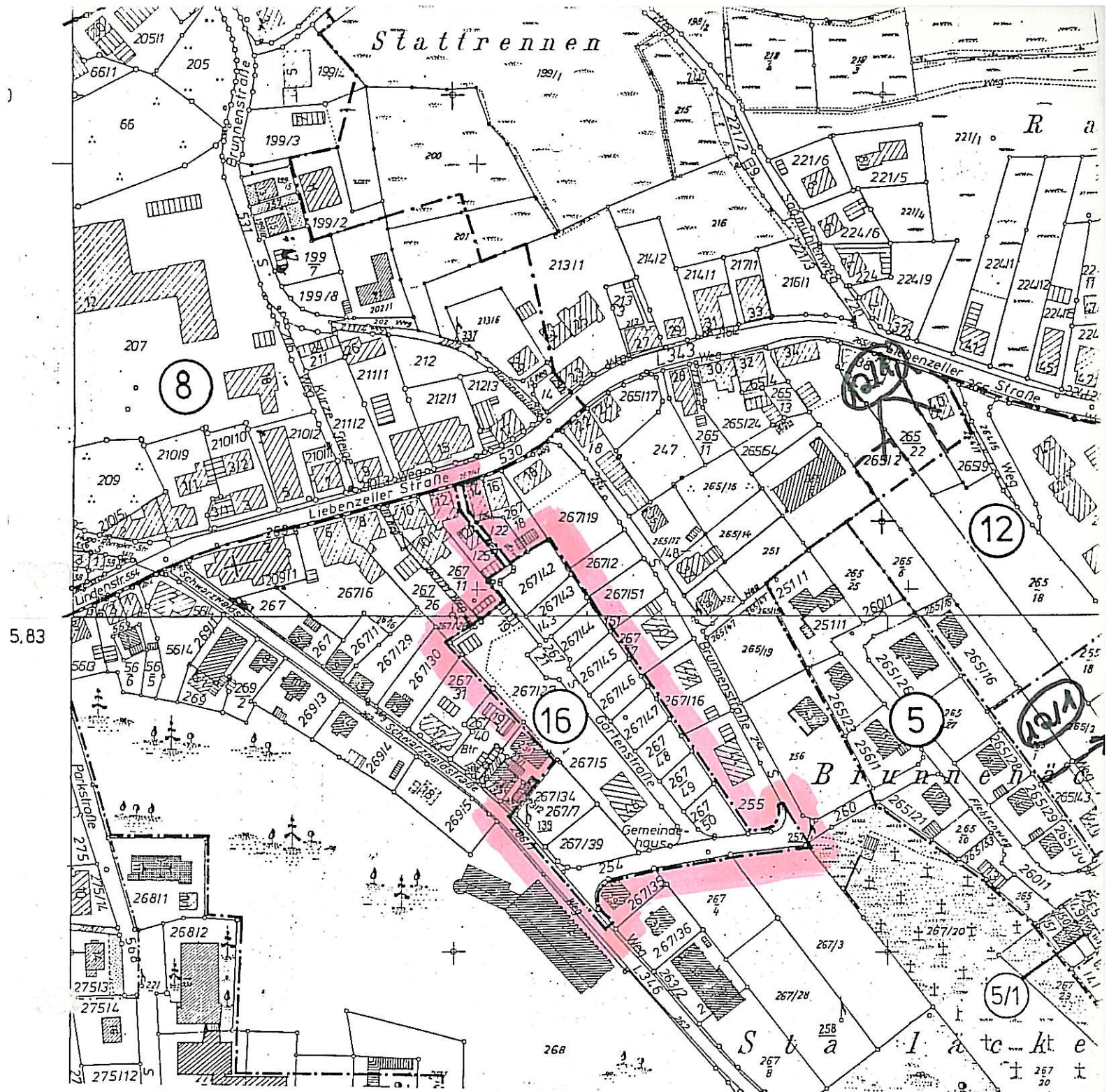
BEBAUUNGSPLAN

Brunnenacker-West

Beilagen: Textliche Festsetzungen, Längsschnitt, Begründung zum Bebauungsplan

VERFAHRENSVERMERK

Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) BBauG am 1.6.1983
Bekanntmachung	am 1.7.1983
Bürgerbeteiligung	§ 2 (5) BBauG am 20.5.1984
Bürgerbeteiligung	§ 2a(2) BBauG vom 1.8.1984
Auslegungsbeschluss	§ 2a(6) BBauG am 28.1.1985
Bekanntmachung	am 1.2.1985
Bürgerbeteiligung	am 1.2.1985
Auslegung	vom 11.2.1985 bis 11.3.1985
Entscheidung über vorgebrachte Bedenken und Anregungen	Liegen nicht vor
Mitteilung der Ergebnisse	Liegen nicht vor
Satzungsbeschluss	§ 10 BBauG am 28.3.1985
Genehmigt durch Erlass des LKA	§ 11 BBauG am 1.4.1985
Rechtskräftig durch Bekanntmachung	§ 12 BBauG am 1.5.1985
Anerkannt	Gemeindeverwaltung Schömburg, den 1.5.1985
Gefertigt am	27.11.84
Erstellt am	Ingenieurbüro f. Vermessung und Bauleitplanung, Dipl.-Ing.(FH) Pr. Pammersberger, Schillerstraße 10, 7272 Altensteig/Württ., Tel. 07455 - 8380



Bebauungsplan "Brunnenäcker-West"

Gen.: 30.04.1985

R.kr.: 03.05.1985