

ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich
- Baugrenze
- Baulinie
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Firstrichtung
- Öffentliche Parkplätze
- Garagenfläche
- Geplante Boscungen
- Gehweg
- Fahrbahn
- Fahrbahn Wohnstrasse
- Wirtschaftsweg
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Kinderspielplatz
- Öffentliches Grün
- Privates Grün
- Änderung der Firstrichtung
- Allgemeines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse, mit Höhenbeschränkung
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Einzelhäuser
- Doppelhäuser
- Hausgruppen
- Satteldach
- Dachneigung
- Kn Kniestock
- Leitungsrecht
- Bestehende Kanalleitung

- Vorhandener Baum
- Geplanter Baum
- Geplante Straucher
- Geplantes Wohnhaus mit Garage
- Geplante Garage

NUTZUNGSSCHABLONE

Fullschema	
ART DER BAU- UND NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHLE	GESCHOSSFLÄCHENZAHLE
BAUWEISE	BAUWEISE
DACHFORM	DACHNEIGUNG

Bemerkung:
Die Längsschnitte dienen nur der generellen Untersuchung.
Die Höhenquoten wurden aus den Höhenrichtlinien interpoliert.
Die Längen wurden graphisch entnommen (aus dem Bebauungsplan 1:500).
Die endgültigen Straßenprofile werden im Zuge einer noch durchzuführenden
Straßenprojektion bzw. Erschließungsplanung zu einem späteren Zeit-
punkt festgelegt.

BEBAUUNGSPLAN

"RÖMERBERG"

BEILAGEN: Textteil, Begründung, Straßenprofile
ENTWURF VOM 23.9.1986

VERFAHRENSVERMERKE

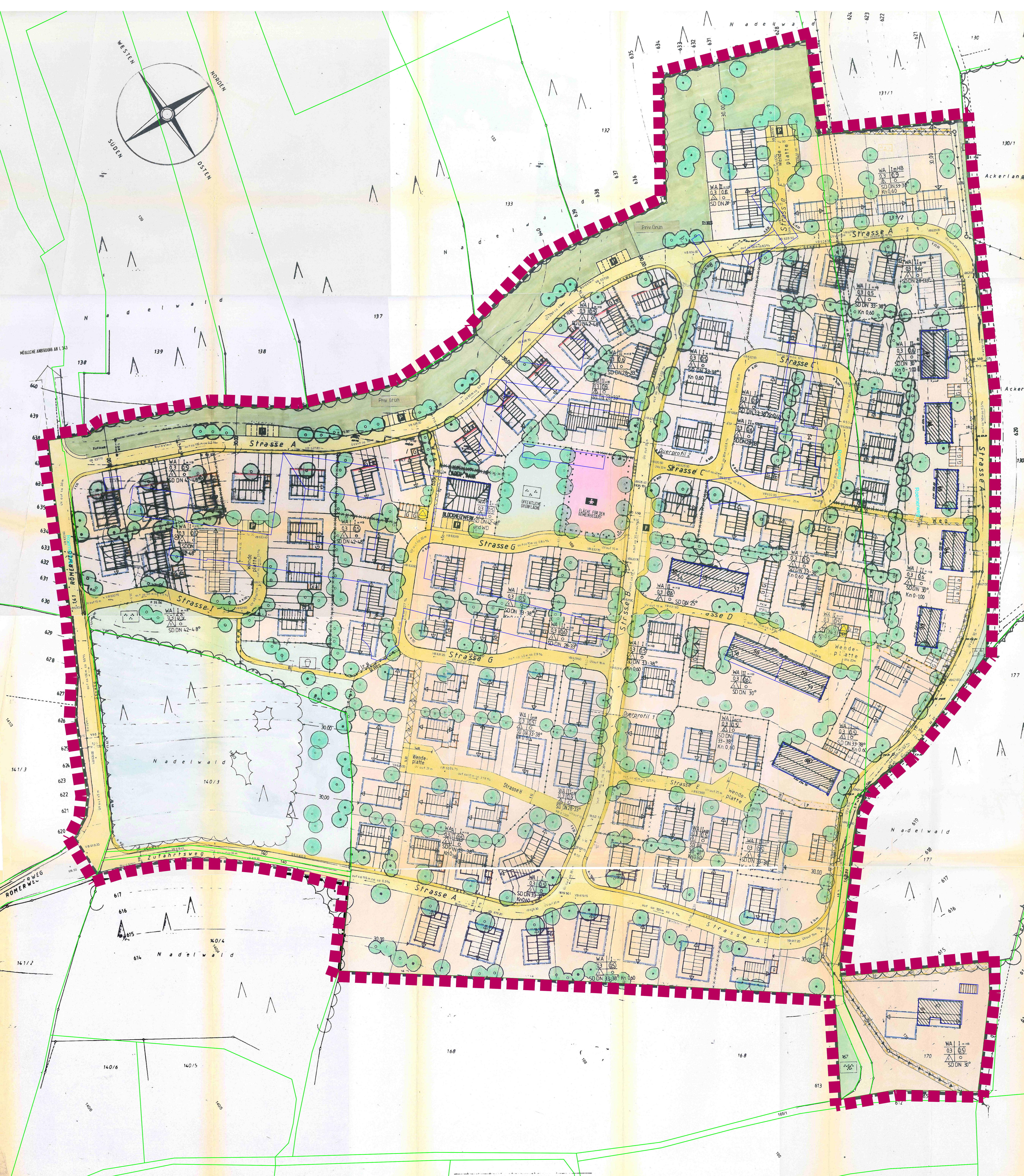
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) BBauG am 17.12.1986
Bekanntmachung	am 20.12.1986
Behördenbeteiligung	§ 2 (5) BBauG am 23.12.1986
Bürgerbeteiligung	am 14.12.1986
Auslegungsbeschluss	§ 2 (6) BBauG am 23.12.1986
Bekanntmachung	am 27.12.1986
Behördenbenachrichtigung	am 20.12.1986
Auslegung	vom 17.12.1986 bis 08.01.1987
Entscheidung über vorgebrachte Bedenken und Anregungen	am 23.01.1987
Mitteilung der Ergebnisse	am 23.01.1987
Satzungsbeschluss	BBauG am 10.12.1986
Genehmigt durch Erlass des LRA	am 2.1.1987
Rechtskraftig durch Bekanntmachung	BBauG am 2.1.1987

Anerkannt: Gemeindeverwaltung Schomburg
den 23. Sept. 1986

Gefertigt: 4. Juli 1986

Ergänzt: 23. Sept. 1986

FRIE ARCHITEKTEN
WALS + DÖRNER + PARTNER
7270 NAGOLD 07452-4944/997



Kreis: : Calw
Gemeinde: " Schömberg

T E X T T E I L

zum Bebauungsplan "Römerberg" (Lauchbusch 2. Änderung) in Schömberg

Rechtsgrundlagen:

Bundesbaugesetz	(BBauG vom 18.08.1976 i.d.F.v. 06.07.1979)
Baunutzungsverordnung	(BauNVO vom 15.09.1977)
Landesbauordnung	(LBO vom 20.06.1972 i.d.F.v. 28.11.1983)
Planzeichenverordnung	(Planz.VO vom 30.07.1981)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (1) BBauG + §§ 1 - 11 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1. BBauG nach Planeinschrieb)

(WA) Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 BauNVO, Ausnahmen nach Abs. (3) Ziffer 1 und 2 sind allgemein zugelassen. Nicht zulässig ist die Nutzung als Alten- und Altenpflegeheim einschließlich entsprechender Krankenhauseinrichtungen (§ 1 (5) und (6) sowie (9) BauNVO).

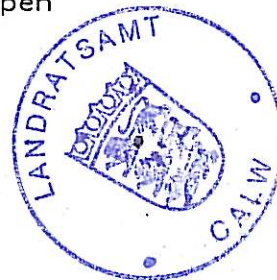
2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 16 BauNVO)

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

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BBauG, § 22 BauNVO)

Offene Bauweise. Zulässig sind: Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen



4. Stellung der Gebäude (Firstrichtung)

(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BBauG)

Für die Stellung der baulichen Anlagen sind die im Bebauungsplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen maßgebend. Winkelform ist zulässig, wenn die Hauptgebäudestellung und Hauptfirstrichtung eingehalten wird und der Anbau sich nach Höhe und Größe unterordnet.

5. Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

Gebäude als Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig.

6. Flächen für Böschungen an Erschließungsstraßen

(§ 125 Abs. (1) und § 9 Abs. (1) Nr. 26 BBauG)

Böschungen von Auf- oder Abtragsprofil und Dammschüttungen des Straßenkörpers sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden, dabei verbleibt die Anspruch genommene Grundstücksfläche im Eigentum des Anliegers.

7. Garagen

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den dafür ausgewiesenen Flächen zu erstellen. Garagen müssen entweder in das Hauptgebäude eingebaut, an oder in Verbindung mit dem Hauptgebäude erstellt werden. Sie müssen innerhalb der bebaubaren Flächen oder an den dafür ausgewiesenen Flächen erstellt werden.

8. Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a + b BBauG)

Entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind bestehende Bäume und Anpflanzungen pfleglich zu erhalten und zu unterhalten. Möglicherweise im Zuge der Baumaßnahme beschädigte oder zerstörte Bäume bzw. Anpflanzungen sind umgehend zu ersetzen und auf Dauer zu unterhalten.

Je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Baum anzupflanzen (Artenliste siehe Grünordnungsplan). Auffallende fremdartige Nadelbäume (z. B. Blaufichten, Thuja, Chamaecyparis) sind nicht zulässig.

Maßgebend für die Bepflanzung sind die Festsetzungen des Grünordnungsplanes, wobei die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen auf die Mindestfestsetzungen nach Satz 1 (je angefangene 300 m² 1 Baum) angerechnet werden können.

Der Grünordnungsplan ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

9. Seitherige planungsrechtliche Festsetzungen

Alle seitherigen genehmigten planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs werden aufgehoben.

10. Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BBauG)

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



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 73 Abs. 1 LBO)

1. Äußere Gestaltung der Hauptgebäude

Dachform : Satteldach
Dachneigung : Siehe Planeinschrieb
Dachdeckung : Es sind nur Ziegel und Betondachsteine in Rot- und Brauntönen zulässig.

Dachaufbauten allgemein:

Der Abstand von den Giebelseiten muß mind. 2,50 m betragen. Die Summe der Länge der einzelnen Dachaufbauten darf die Hälfte der Dachlänge nicht überschreiten. Die Dachaufbauten sind in Material und Farbe wie das Hauptdach bzw. mit einem sonstigen, der Farbe der Hauptdachdeckung angepaßten Material einzudecken.

Die Wangen- und Stirnflächen der Dachgaupen sind mit Holz oder mit einem sonstigen, der Farbe der Hauptdachdeckung angepaßten Material zu verkleiden.

Dachaufbauten bei Dächern mit Neigungen von 33 bis 38° sind nur als Einzelgaupen zulässig. Max. Breite 1,50 m. Die Höhe vom Anschluß mit dem Hauptdach bis OK Gesims darf 1,00 m nicht überschreiten.

Dachaufbauten bei Dächern mit Neigungen von 42 bis 48° sind nur als Einzelgaupen zulässig. Die Höhe vom Anschluß mit dem Hauptdach bis OK Gesims darf 1,25 m nicht überschreiten.

Dachaufbauten bei Dächern mit Neigungen unter 33° sind nicht zulässig.

2. Gebäudeaußenflächen (Material und Farbgebung)

(§ 73 Abs. 1 LBO)

Die Außenseiten der Gebäude sind in Material und Farbgebung so zu wählen, daß das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Verkleidungen aus großformatigen Asbestzementplatten und sonstigen zementgebundenen Platten, aus Kunststoff, Metall oder Glas sowie ausschließlich Sichtbeton oder Waschbeton sind nicht zulässig.

Für die Farbgebung sind gedeckte, auf die nähere Umgebung abgestimmte Farbtöne zu wählen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen soll die Materialgebung einheitlich sein, die Farbgebung soll sich in der gleichen Farbreihe bewegen.

3. Äußere Gestaltung der Garagen

Dachform : Angebaute Garagen unter gemeinsames Dach mit Hauptgebäude;
freistehende Garagen: Satteldach
Dachneigung : 15° bis 20°
Dachdeckung :
Material + Farbgebung : wie unter Ziff. 1.1



Zusammenhängende und nebeneinanderstehende Garagen sind, soweit sie über dem Gelände sichtbar werden, in Form und Material sowie Farbgebung stets einheitlich zu gestalten.

4. Einfriedigungen

(§ 73 Abs. 1, Nr. 5 LBO)

Entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Einfriedigungen bis max. 0,80 m hoch (eingeschlossen ein Sockel bis 0,30 m hoch), sonst bis 0,80 m zulässig, geschlossene jedoch nur in Form lebender Einfriedigungen, die laufend zu unterhalten und zurückzuschneiden sind.

Drahtzäune allein sind entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nicht zulässig. Auf den Grundstücksgrenzen (außer entlang der Straßen) sind Einfriedigungen bis max. 0,80 m zulässig. Als Baustoffe können Holz- und Maschendrahtzäune verwendet werden. Auch Nadelholzhecken sind zugelassen.

5. Grundstücksgestaltung

(§ 73 Abs. 1, Nr. 5 LBO)

Auffüllungen 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.

6. Außenantennen

(§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zugelassen.

7. Werbeanlagen

(§ 73 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Auffallende, das Landschaftsbild störende Farben sind nicht zulässig. Leuchtreklamen, die den Baukörper überragen, sind nicht zulässig.

8. Verkabelung

(§ 73 Abs. 1, Nr. 4 LBO)

Das gesamte Plangebiet ist zu verkabeln (Strom, Telefon). Die innerhalb des Baugebiets bestehenden Anschlüsse von Freileitungen sind auf Kabel umzustellen.

9. Gebäudehöhen der baulichen Anlagen

(§ 73 Abs. 1, Nr. 7 LBO)

Die maximale Gebäudehöhe darf, bergseitig gemessen, vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut folgende Höhen nicht überschreiten.

Bei I	ohne Kniestock 3,30 m
Bei I	mit Kniestock 3,75 m
Bei II	ohne Kniestock 6,00 m



Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird im einzelnen beim Baugenehmigungsverfahren anhand vorzulegender Schnitte festgelegt (siehe Anlage zum Textteil-Schemaschnitt).

10. Seitherige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Alle seitherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches werden aufgehoben.

11. Flurdenkmale

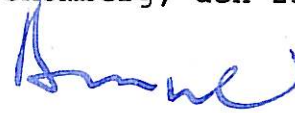
Flurdenkmale sind an ihrer Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede erforderliche Veränderung ist mit dem Denkmalamt abzustimmen. Es besteht die Möglichkeit, daß besser unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden.

Aufgestellt:

23. September 1986
Waas + Dorner + Partner
Freie Architekten
7272 Altensteig/7270 Nagold

Anerkannt:

Schömberg, den 23.9.1986

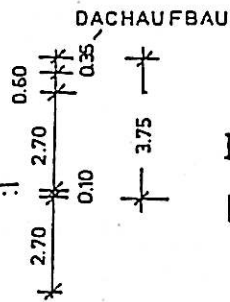
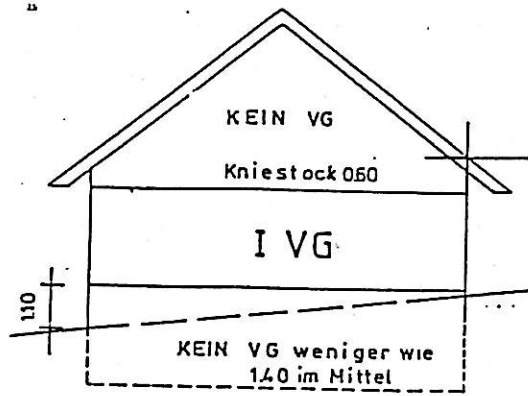


.....
B r u g g e r
Bürgermeister

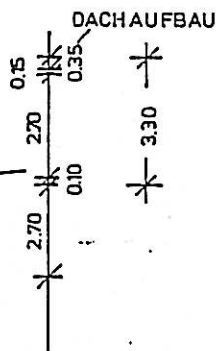
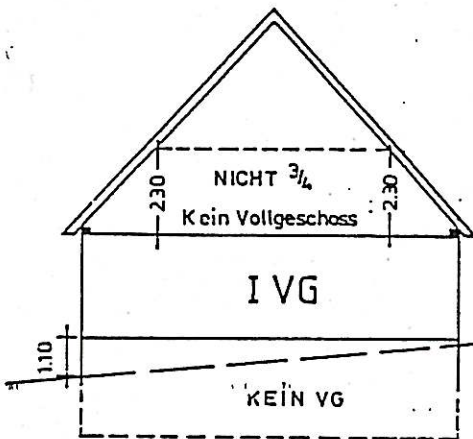


Anlage zum Textteil des Bebauungsplan

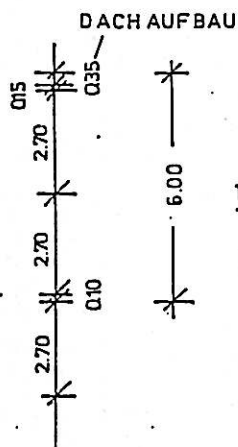
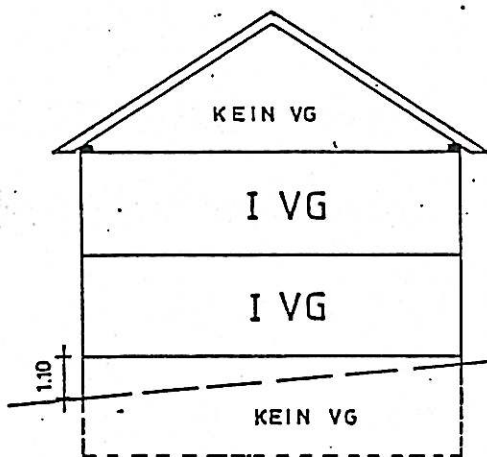
„Römerberg“ in Schöenberg



I VG mit Kn 0,60 einschl. Schwelle
DN 33-38°



I VG ohne Kn
DN 42-48°



II VG ohne Kn
DN 28-33°



Gefertigt:

WAAS+DORNER+PARTNER

MASSTAB 1:200

Bebauungsplan "Römerberg" in Schömberg

B E G R Ü N D U N G

1. Allgemeines und Erfordernis der Planaufstellung

Über das Gebiet des Bebauungsplanes "Lauchbusch" -1.Änderung, rechtskräftig seit 30.12.1958, sowie über den Bereich des Bebauungsplanes "Lauchbusch" -1.Ergänzung, rechtskräftig seit 4.9.1963, wurde am 17.12.1986, der Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan "Lauchbusch" -2.Änderung gefaßt. Dieser Bebauungsplan wird nun in seiner Neufassung künftig als "Römerberg" bezeichnet.

Das Gelände ist teilweise überbaut mit dem ehemaligen Komplex der sogenannten Römerberg-Klinik und deren Nebenanlagen.

Die Klinik wurde wegen Unwirtschaftlichkeit vor Jahren stillgelegt. Es ist vorgesehen, die Klinik, das Schwesternhaus, die Gärtnerei mit Nebenanlagen sowie Sammelgaragen abzubrechen.

Erhalten bleiben sollen die Wohngebäude Römerweg 56/57, 58/59, 60, 61, 63, 64, 65 66 und 67. Diese Gebäude werden in Eigentumswohnungen umgewandelt. Von der Klinik bleibt nur die unterirdische Heizzentrale erhalten.

Insgesamt soll dieses Gelände, das bisher nach dem Flächennutzungsplan als Sondergebiet Klinik ausgewiesen war, in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt werden.

Gleichzeitig im Zusammenhang mit diesen Bebauungsplanverfahren, wird im Rahmen der 1.Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich eine geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Über 3 Jahre wurde seitens der Gemeinde vergeblich versucht die Klinik mit einer eventuellen geänderten Intikation zu erhalten, bzw. einen anderen Träger zu finden.

Es gab Bestrebungen, das Haus als Sterbeklinik, Alten- und Pflegeheim oder ähnliches zu nutzen. Da Schömberg bereits eine weit überhöhte Zahl an Altenbetten aufweist (siehe auch Ausführungen zu Ziffer 3 der Begründung) muß einer weiteren negativen Strukturveränderung entgegengetreten werden.

Um diesen Bereich jedoch einer weiteren für die Gemeinde vertretbaren sinnvollen Nutzung zuzuführen, ist es erforderlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwandlung in ein Wohngebiet zu schaffen.



Die Grundstücksgrößen sollen im Durchschnitt 550 qm nicht überschreiten, da unter anderem auch der Flächenverbrauch pro Wohneinheit kleingehalten werden soll. Auf einen ausgeprägten Ortsmittelpunkt wird verzichtet, da genügend Infrastruktureinrichtungen im angrenzenden Kernort Schömborg zur Verfügung stehen. Über der Heizzentrale wird lediglich eine Einkaufsmöglichkeit für den Grundbedarf vorgesehen werden.

Im Bereich des neuen Bebauungsplanes werden ca. 120 neue 1-2 Familienhäuser entstehen, welche alle einen direkten Zugang zu den Erschließungs- und Wohnstrassen haben. Die Heizzentrale soll als Blockheizkraftwerk alle Gebäude versorgen und aus Umweltschutzgründen mit Gas betrieben werden.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Baugebiet "Römerberg" befindet sich nordöstlich der Gemeinde Schömborg.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (schwarz gestrichelte Linie) gehen aus dem Lageplan 1:500 hervor.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1 Der gesamte Geltungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung vorgesehen.

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 Schömborg insbesondere in der Zentralgemeinde ein erheblicher Überhang an Heimplätzen besteht. Daraus resultiert auch eine Bevölkerungsstruktur bei der ältere Menschen überdurchschnittlich bei der Gemeinde Schömborg repräsentiert sind.

Im Kreisaltenplan 1984 - Teilplan: Stationäre Altenhilfe (Stand 1981) des Landkreises Calw ist, bezogen auf die Gesamtgemeinde Schömborg, ein Bedarf von 51 Heimplätzen ermittelt. Diesem Wert standen bereits 732 vorhandene Heimplätze gegenüber, es war folglich ein Überhang an Heimplätzen von ca. 1400 % zu verzeichnen.

Nicht berücksichtigt ist bei diesen Werten, daß sich sämtliche Heimplätze in der Zentralgemeinde Schömborg, mit einem Bevölkerungsanteil von damals ca. 4500 Einwohner, befinden. Eine Einzelbedarfsberechnung bezogen auf die Zentralgemeinde würde somit einen noch erheblich höheren Überhang an Heimplätzen ergeben (33 erforderliche Heimplätze zu 766 vorhandenen Heimplätzen, Stand 31.12.1982).

Eine Analyse der Heimsinsassen (Stand 15.06.1982) über deren Herkunftsort hat ergeben, daß von 757 Heimsinsassen nur 9 aus Schömborg und 57 aus dem Kreis Calw, alle übrigen aus den weiteren Umkreis und anderen nördlichen Bundesländern kamen. Allein 32 % kommen aus Orten mit psychiatrischen Kliniken.



Die Bettenzahl in Kurkliniken und im freien Fremdenverkehr hat im gleichen Zeitraum 1981 ca. 1400 betragen. Im Jahr 1985 ist die Bettenzahl insgesamt auf 1113 zurückgegangen.

Bezogen auf die im Jahre 1985 auf 7064 Personen zurückgegangene Bevölkerungszahl (Ortsteil Schömberg 4276) sowie der Tatsache, daß die vorhandene Zahl an Heimplätzen auf über 750 angestiegen ist, zeigt sich deutlich die weiter voranschreitende einseitige Veränderung der Bevölkerungsstruktur auf, die infolge der Überalterung auch Auswirkung auf die Folgeeinrichtungen der Gemeinde hat.

Im übrigen wird auf die Ausführung bezüglich der Umstrukturierung im Flächennutzungsplan Schömberg, Erläuterungsbericht, Seite 14, 14.1, 14.2 ff verwiesen.

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 Altenheime oder Altenpflegeheime im Planbereich nicht zulässig.

Für das allgemeine Wohngebiet sind folgende Gebäudeformen geplant:

- a) 65 Stück Einfamilienhäuser mit oder ohne Einliegerwohnung, Kniestock max. 0,60 m, DN 33 - 38°, 1 Vollgeschoß.
- b) 1 Stück Einfamilienhaus mit oder ohne Einliegerwohnung, ohne Kniestock, DN 28 - 33°, 2 Vollgeschosse.
- c) 20 Stück Einfamilienhäuser, mit oder ohne Einliegerwohnung, ohne Kniestock, DN 42 - 48°. 1 Vollgeschoß.
- d) 23 Stück Einfamilienhäuser in Doppel- bzw. Reihenhaushausform, ohne Kniestock, DN 28 - 33°, 2 Vollgeschosse.
- e) 6 Stück Einfamilienhäuser in Doppel- bzw. Reihenhaushausform, mit Kniestock, DN 33 - 38°, 1 Vollgeschoß.
- f) 5 Stück Einfamilienhäuser in Doppel- bzw. Reihenhaushausform, ohne Kniestock, DN 42 - 48°, 1 Vollgeschoß.
- g) 1 Stück Geschäftshaus über der Heizzentrale, ohne Kniestock. DN 48°, 1 Vollgeschoß.

Für die Gebäudeformen a - f sowie für den Gebäudebestand sind Satteldächer vorgesehen. Für g) kann ein Walmdach gewählt werden.

Die Höhenbegrenzungen, bezogen auf gewachsenes Gelände, geht aus den textlichen Festsetzungen hervor.

Als Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen sind ausgewiesen:

zu a), b), c), e), f)	:	GRZ 0,3	GFZ 0,5
zu d)	:	GRZ 0,3	GFZ 0,6



3.2 Fläche für Gemeindebedarfseinrichtung.

Sofern eines Tages der Bedarf entsteht, kann in diesem Bereich ein Kindergarten angesiedelt werden.

Als Gebäudeform ist beabsichtigt:

Ein Vollgeschoß mit Höhenbeschränkung, Sattel oder Walmdach
28° - 33° Dachneigung.

4. GRÜNORDNUNG UND LANDSCHAFTSPFLEGE

für die Gemeinde Schömberg liegen der

Landschaftsplan 10/1979

u n d

Landschaftsplan 07/1981

vor.

Ferner wurde ein Bestandsplan angefertigt. Bäume mit max. einem Alter von 25 Jahren, welche erhalten werden können, sind im Bebauungsplan in dunkelgrüner Farbe angelegt.

Das zu ergänzende, im Plan schematisch dargestellte Pflanzgebot soll hauptsächlich eine Durchgrünung entlang den Strassenzügen herbeiführen.

Für die in den Hausgärten entstehenden Pflanzungen wird Tabelle 55 vom Landschaftsplan Schömberg empfohlen.

Gehölzart	auffäll. Austrieb	Blüten- schmuck	intensive Herbst- färbung	Frucht- schmuck
Acer capestre Feldahorn	hellgrün		gelb	
Acer pseudoplatanus Bergahorn		X	gelb	
Cornus sanguines Hartriegel		X	rot	
Corylus avellana Haselstrauch		X	gelb	
Evonymus eurpaeus Pfaffenhütchen				X
Fagus sylvatica Rotbuche			orange	
Ilex aquifolium Stechpalme				X
Larix decidua Europ. Lärche			gelb	
Prunus avium Vogelkirsche		X	gelb/rot	
Prunus spinosa Schlehe		X		X
Rosa canina Heckenrose		X		X
Salix capres Salweide		X		
Sambucus racemosus Traubenholunder		X		X
Sambucus nigra Schw. Holunder		X		X
Sorbus aucuparia Eberesche		X	rötlich	

Wegen der relativ kleinen Grundstücksflächen, sollten die Bauenden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens darauf hingewiesen werden, dass die Asphaltierung der Park-Hof- und Zufahrtsflächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken ist. Dafür sollen Pflasterungen und Rasengittersteine Verwendung finden.



5. Verkehrerschließung

Die Anbindung des Neubaugebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt vorläufig über Römerweg, Es wird längerfristig eine direkte Verbindung zur Landstrasse Nr.343 geplant.

Hierzu wird im Flächennutzungsplan eine Freihaltetrasse vorgesehen. Der Römerweg muß zwischen der bestehenden Bebauung und dem künftigen Baugebiet entsprechend den Erfordernissen auf eine Fahrbahnbreite von 5,50 m und einem einseitigen Gehweg mit 1,50 m ausgebaut werden.

Die innere Erschließung erfolgt über den äußeren Ring A und den inneren Ring B.

Die Wohnstraßen C bis I sind verkehrsberuhigte Zonen und werden als gemischt genutzte Verkehrsflächen ausgebaut.

Als Straßenbreiten sind vorgesehen:

Haupteerschließungsstraße A / B:

Beidseitig bebaut, 1,50 m Gehweg, 5,50 m Fahrbahnbreite,
1,50 m Gehweg = 8,50 m Gesamtbreite.

Haupteerschließungsstraße A / B:

Einseitig bebaut, 1,50 m Gehweg, 5,50 m Fahrbahn, 0,15 m Bordstein
= 7,15 m Gesamtbreite

Wohnstraßen C bis I = 6,50 m Gesamtbreite

6. Ver- und Entsorgung

Die Kanalisation muß neu verlegt werden. Das Baugebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Verwendbar sind teilweise lediglich die Hausanschlußleitungen für das Schmutzwasser der verbleibenden Bausubstanz.

Die Wasserleitungen müssen neu verlegt werden.

Die Gasversorgung geht bis zur Heizzentrale.



7. Planungsfläche

Das gesamte Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 12 ha.
Das eigentliche Baugelände ist ca. 8 ha groß und soll nach
der Bebauung ca. 700 Einwohner aufnehmen können.

Öffentliche Verkehrsflächen ca: 2,00 ha

Öffentliche und private Grünflächen ca: 2,05 ha

Bauflächen (Allgem. Wohnge- ca: 8,06 ha
biet)

Fläche Plangebiet gesamt ca: 12,11 ha

8. Erschließungskosten, Folgekosten:

Die sich aus Straßenbau, Kanalisation- und Wasserver-
sorgung ergebenden Folgekosten für die Gemeinde können
derzeit noch nicht angegeben werden.

Es ist vorgesehen, diese Kosten im Rahmen des mit dem
künftigen Grundstückseigentümer abzuschließenden Er-
schließungs- und/oder Umlegungsvertrages zu regeln.

9. Bodenordnende Maßnahmen:

Zur Sicherung der Erschließung beabsichtigt die Gemeinde
einen Erschließungs- und/oder Umlegungsvertrag vor Inan-
griffnahme der Erschließung mit dem betroffenen Grund-
stückseigentümer abzuschließen.

Anerkannt:

Gefertigt:

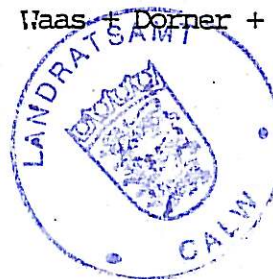
Altensteig/Nagold

Schömburg, den 23.09.1986

23. September 1986

.....
B r u g g e r
Bürgermeister

.....
Waas + Dörner + Partner



Gemeinde Schömberg

Landkreis Calw

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan für das Gebiet

"Römerberg" in Schömberg

Auf Grund der §§ 1,2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1979 (BGBl.I, S.2256) (BBauG), §§ 73 Abs. 1, 74 Abs.2, Nr.2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBL.S.770) (LBO), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 22.12.1975 (Ges.BL.76 S.1) (GemO) hat der Gemeinderat am **23. Sep. 1986** den Bebauungsplan für das Gebiet "Römerberg" als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand

Mit diesem Bebauungsplan werden die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Anlage eines Wohngebietes geschaffen.

§ 2

Inhalt

Grundlage bildet der vom Architekturbüro Waas, Dorner und Partner erstellte Bebauungsplan mit Textteil und Begründung, zuletzt ergänzt am **23. Sep. 1986**

§ 3

Ordnungswidrigkeit

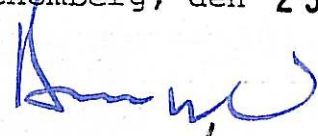
Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den auf Grund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

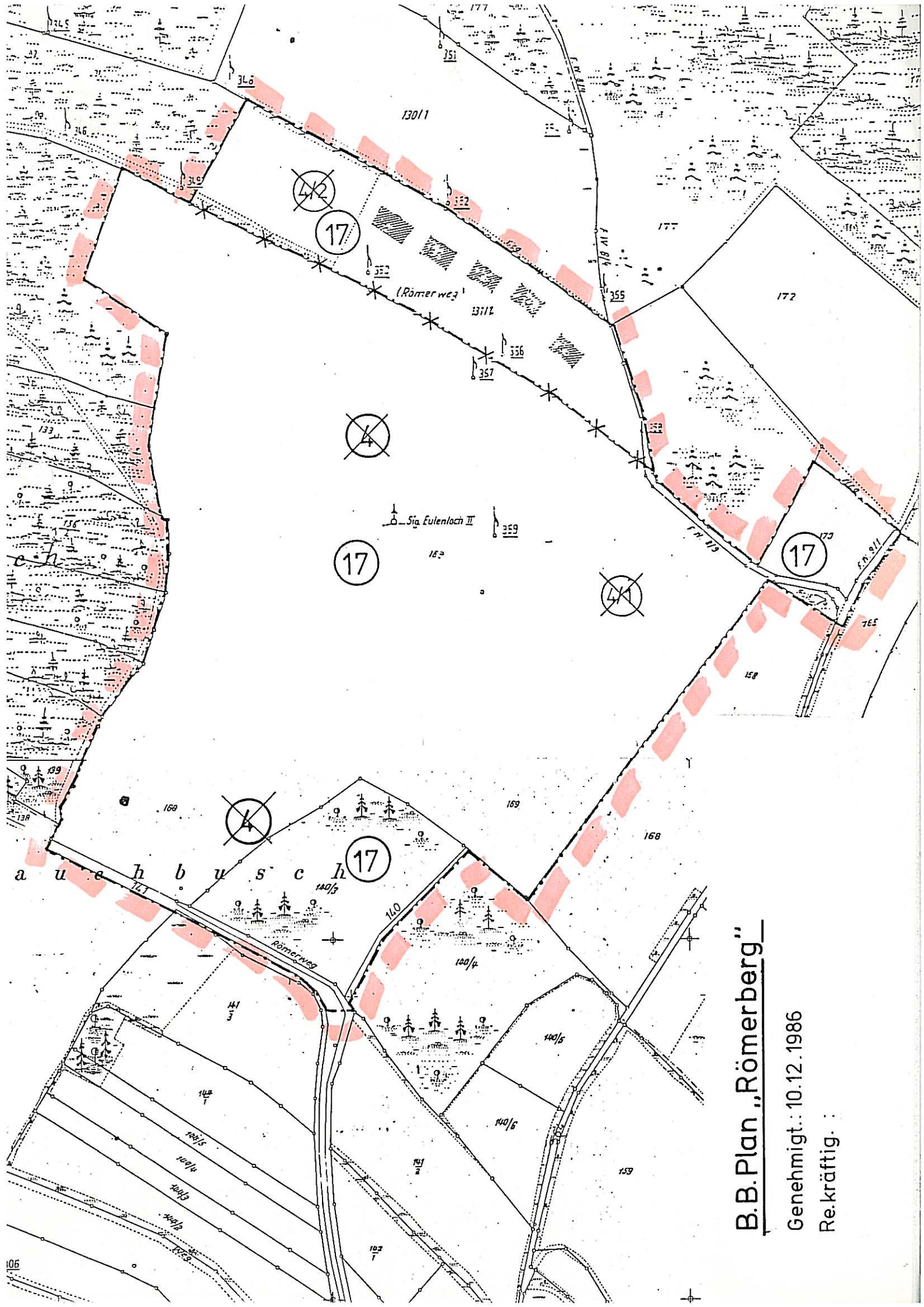
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Schömberg, den **23. Sep. 1986**


Brugger
Bürgermeister





B.B. Plan „Römerberg“

Genehmigt.: 10.12.1986

Re.kräftig. :