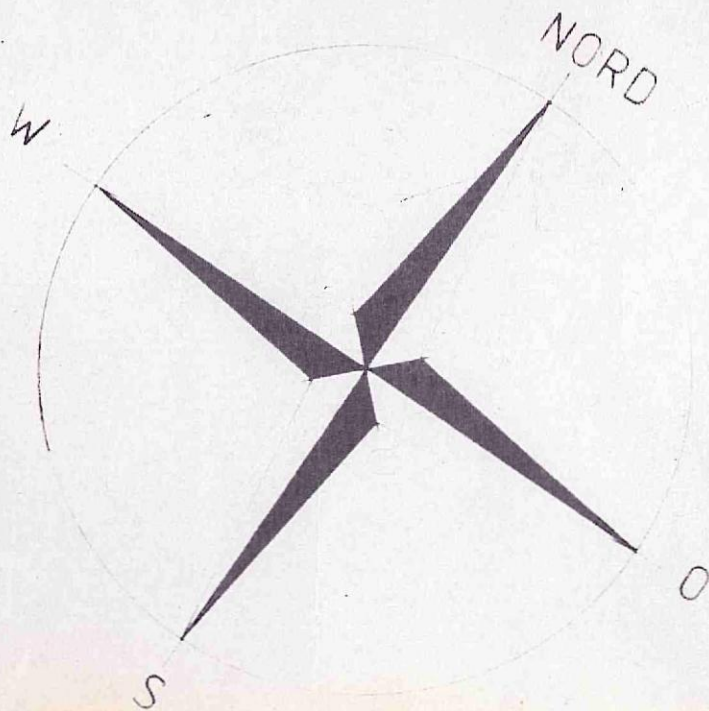


LAGEPLAN

Maßstab 1:500

35m 15 5 0 25 50m



ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 31 (1) BauNVO)
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Umgabungsgränze
- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- genehmigte und beizubehaltende Baulinie
- genehmigte und aufzuhebende Baulinie
- Baulinie (§ 22 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 31 (1) BauNVO)
- Baukreuzung
- nicht überbaubare Fläche
- Stoffenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche mit Gehweg oder Sicherheitsstreifen
- Einschränkung / Auflaufbeschränkung
- Bauweise
- Zahl der Vollgeschosse
- GRZ
- Grundstückszahl
- Bauweise
- Dachform
- Dachneigung
- Beispiel
- Anzahl der zwingend anzuhaltenden Vollgeschosse
- Grundstückszahl, GRZ (§ 19 BauNVO)
- Geschossflächenzahl, GFZ (§ 20 BauNVO)
- offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- offene Bauweise nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (4) BauNVO)
- offene Bauweise nur Hausgruppen zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- Geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
- Abweichende Bauweise, siehe Textfestsetzung (§ 22 (4) BauNVO)
- Flächennutzungsplan (§ 73 LBO)
- Wald (§ 73 LBO)
- Satteldach (§ 73 (1) LBO)
- Dachneigung in Abhängigkeit (§ 73 (1) LBO)
- LBO d. vom 28.11.1993
- Fläche für Gemeinbedarf (§ 31 (1) BauNVO)
- Grundflächen (§ 31 (1) BauNVO)
- Fläche für die Landwirtschaft (§ 31 (1) BauNVO)
- Öffentliche Parkanlagen (§ 31 (1) BauNVO)
- Verkehrsgrünflächen (§ 31 (1) BauNVO)
- Planbebauung (§ 31 (1) 25 a BauNVO) Einzelbauelemente
- Flächenhafte Bebauung
- Planbebauung (§ 31 (1) 25 b BauNVO)
- Sichtfelder (nach Massnahmen) vor der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen, Anpflanzungen und Einfriedungen max. 370 m in die
- Zugangsverbot
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 (5) BauNVO)
- Abgrenzung verschiedener unterschiedlicher Flächennutzungen (§ 16 (5) BauNVO)
- vorhandene Wasser- und Entwässerungshauptleitung (§ 16 (5) BauNVO)
- geplante Wasser- und Entwässerungshauptleitung (§ 16 (5) BauNVO)
- mit Leistungswert zu leistende Flächen (§ 31 (1) 25 BauNVO) für Fahrrecht der Feuerwehr
- vorhandene 20 kV-F mit Hochspannung
- zum Abbau vorgesehene 20 kV-F
- geplante Umformerstation
- geplante Umformerstation
- Pumpwerk
- Brunnen
- Kleinanlage
- Bürgerhaus

Kreis Calw Gemeinde Schömburg Gemarkung Langenbründ

BEBAUUNGSPLAN

"Mühlgassenweg / Mönchacker"

Beilagen zum Lageplan 1:500: Übersichtsplan, Begründung zum Bebauungsplan, Festsetzungen

VERFAHRENSVERMERKE

2302	Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) BauNVO	am 30.06.1987
	Bekanntmachung	§ 2 (1) BauNVO	am 10.07.1987
	Behördenbeteiligung	§ 2 (5) BauNVO	am 17.07.1987
	Bürgerbeteiligung	§ 2 (6) BauNVO	am 20.07.1987
	Auslegungsbeschluss	§ 2 (6) BauNVO	am 26.06.1989
	Bekanntmachung		am 17.11.1989
	Behördenbeteiligung		am 17.11.1989
	Auslegung	vom 27.11.1989 bis	29.12.1989
	Entscheidung über vorgebrachte Bedenken und Anregungen		am 23.10.1990
	Mitteilung der Ergebnisse		
	Satzungsbeschluss	§ 10 BauNVO	am 23.10.1990
	Genehmigt durch Erlass des LPA	§ 11 (2) BauNVO	am 24.12.90
	Anzeige des Bebauungsplanes	§ 11 (3) BauNVO	am 24.12.90
	Rechtskräftig durch Bekanntmachung	§ 12 BauNVO	am 24.12.90

Genehmigt: Schömburg, den 26.06.1989

INGENIEURBÜRO W. HUDELMAIER

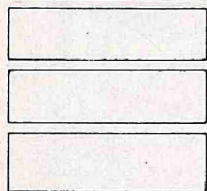
Joh.-P.-Hebel-Straße 5 7544 DOBERN 07088/2047

Gefertigt, den 30.08.1988

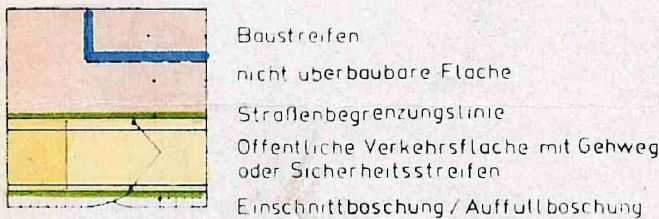
ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
- Geltungsbereich gen. Bebauungspläne
- Umlegungsgrenze

WA Allgem. Wohngebiet gem. § 4 BauNVO



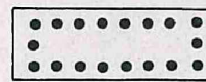
- genehmigte und beizubehaltende Baulinie
- genehmigte und aufzuhebende Baulinie
- Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)



Bau- gebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Grundfl- zahl	Geschosfl- zahl
Bau- weise	Dachform Dachneigung

Fullschema der Nutzungsschablone

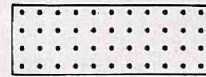
- Beispiel { II bis zu zwei Vollgeschossen gem. § 2 (5) LBO
- Beispiel { II Anzahl der zwingend einzuhaltenden Vollgesch.
- Beispiel { 04 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
- Beispiel { 08 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)
- o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
 - △ ED offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
 - △ H offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
 - g Geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
 - a₁ a₂ Abweichende Bauweise, siehe Textfestsetzung (§ 22 (4) BauNVO)
 - FD Flachdach (§ 73 LBO)
 - WD Walmdach (§ 73 LBO)
 - SD Satteldach (§ 73 LBO)
 - Dachneigung in Altgrad (§ 73 LBO)
- LBO dF vom 28.11.1983



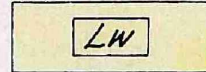
Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)



Grünflächen (§ 9 (1) BauGB)



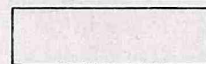
Fläche für die Forstwirtschaft (§ 9 (1) 18 b BauGB)



Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 (1) 18 a BauGB)



Öffentliche Parkflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)



Verkehrsgrünflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)



Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a BauGB) Einzelbäume



Flächenhafte Anpflanzung



Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 b BauGB)



Sichtfelder (nach Stassenrecht) von der Bebauung freizuhaltende Grundstückflächen, Anpflanzungen und Einfriedungen max. 0,70 m hoch



Zufahrtsverbot



Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 (5) BauNVO)



Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen (z.B. Gebäudestellung)



vorhandene Wasser- und Entwässerungshauptleitung (W bzw. K)



geplante Wasser- und Entwässerungshauptleitung (W bzw. K)



mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB) = Lr. Leitungsrecht



Fr. Fahrrecht Gr. Gehrecht



vorhandene 20 KV-F mit Freihaltetrasse



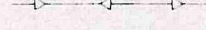
zum Abbau vorgesehene 20 KV-F



vorhandene Umformerstation



geplante Umformerstation



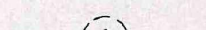
Pumpwerk



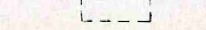
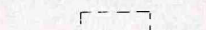
Brunnen



Kluranlage



Garagenschneidort



Beilage II.3

Betr.: Gemeinde S C H Ö M B E R G - Kreis Calw
Bebauungsplan "Mühlgassenweg/Mönchäcker"

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

=====

i.d.F. vom 31.05.1989/**26.06.89**

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§9 Abs.1 BauGB vom 08.12.1986 i.d.F. vom 08.12.1986 - BGBl.I S.2253
und BauNVO vom 26.06.1962 i.d.F. vom 15.09.1977 - BGBl.I S.1763

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 bis 5 BauNVO).

1.11 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Die in §4 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind
allgemein zulässig.

Die in §4 Abs. 3 Ziffer 3 bis 6 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen
sind allgemein nicht zulässig.

1.2 Die Einrichtung von Alten- Altenwohn- oder Pflegeheimen
einschließlich entsprechender Krankenhauseinrichtungen ist
nicht zulässig; §1 (5)+(6) sowie (9) BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 bis 21a BauNVO)

Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschoße
entsprechend den Einträgen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutz-
ungsschablone).

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

1.31 Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO,
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Begrenzung der Baukörperlänge auf maximal 20 m

- Abweichende Festsetzungen bzw. vorhandene Gebäude
bleiben hiervon unberührt -

1.4 Stellung (Hauptfistrichtung) der Gebäude

(§ 9 Abs. (1) 2 BauGB
Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

- 1.51 Die festgesetzten Baugrenzen können mit folgenden Gebäudeteilen überschritten werden: Balkone, Vordächer und Freitreppen bis 1,50 m Tiefe. Im Übrigen ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit folgenden Gebäudeteilen zulässig: Gesimse, Dachvorsprünge, Abfallrohre, Sockel, Tür- und Fensterumrahmungen bis 0,50 m Tiefe.

1.6 Pflanzgebot und Pflanzbindung

1.61 Pflanzgebot

Je Einzelgrundstück ist, soweit nicht vorhanden, je angefangene 200 qm Fläche mindestens 1 raumbildender Laubbaum einheimischer Art zu pflanzen (§ 9 (1) 25a. BauGB).

1.62 Pflanzbindung

Der im Geltungsbereich vorhandene Baumbestand ist allgemein zu erhalten (§ 9 (1) 25b. BauGB)

1.7 Geltungsbereich (§ 9 Abs. (7) BauGB)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan schwarz gestrichelt.

1.8 Anschluß der Grundstücke an die öffentl. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)

Der zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentl. Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton ist auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.9 Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und Einfriedigung über 0,80 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten. Höher anstehendes Gelände ist gegebenenfalls gegen die öffentliche Verkehrsfläche abzuböschten.

1.10 Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Lageplan zum Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen mit Gehrecht (Gr) und Fahrrecht (Fr) dienen der Gemeinde Schömburg und den dahinterliegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken.

Die im Lageplan zum Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen mit Leitungsrecht (Lr) dienen der Gemeinde Schömburg bzw. den Eigentümern zur Einlegung und Unterhaltung der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsleitungen.

1.11 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird im einzelnen in der Baugenehmigung festgelegt.

Für die Gebäude südlich des Flst. 236 (Skiliftweg) auf Fl. 228 wird die maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe wie folgt festgelegt: max. + 0,30 m über talseitige Fahrbahnhöhe, gemessen in der Verlängerung der östlichen Gebäudeabschlußwand.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983)

2.1 Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 73 Abs.1 Ziff.1 LBO)

2.11 Dachform- und Neigung:

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan (Nutzungsschablone). Zulässig sind Satteldächer, auch mit Krüppelwalm.

2.12 Dachaufbauten:

sind nur auf Hauptgebäuden mit Dachneigungen größer oder gleich 30 (Altgrad) zulässig.

2.13 Gestaltung der Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind nur als Gauben zulässig.

Die Länge der Einzelgaube und die Gesamtlänge der Gauben einer Dachseite darf die halbe Länge der Dachseite nicht überschreiten. Von den Giebel- bzw. Walmseiten ist ein Mindestabstand von 2,50 m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Die max. Höhe der Gauben darf, gemessen von Anschnitt mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims/Traufe, 1,35 m nicht überschreiten.

Der Anschnitt des Gebäudedaches mit dem Hauptdach muß mind. 1,0 m senkrecht gemessen, unter dem Hauptfirst liegen.

die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Kupfer einzudecken.

2.14 Dachausschnitte: Sind nicht zulässig.

2.15 Kniestock:

Nur bei baurechtlich eingeschossigen Gebäuden bis max. 0,70 m zulässig. Die Höhe wird gemessen vom Schnittpunkt Wand/Unterkante Sparren.

2.16 Dachdeckung:

Engobierte Ziegel in Rot- und Brauntönen.

2.17 Äußere Material- und Farbgebung:

Die Material- und Farbgebung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen ist so auszuwählen, daß das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Wandverkleidungen aus großformatigen Asbestzementplatten, Kunststoff, Glas, Metall sowie ausschließlich Sichtbeton (zumal ohne farbige Behandlung) oder Waschbeton sind nicht zulässig. Balkon- und Terrassenbrüstungen sind in Holz oder holz-ähnlichen Stoffen herzustellen. Für die Farbgebung sind gedeckte, auf die Umgebung abgestimmte Farbtöne zu wählen.

2.2 Garagen

2.21 Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

2.22 Zusammenhängende und nebeneinanderstehende Garagen sind in Form und äußerer Farbgebung stets einheitlich zu gestalten.

2.23 Äußere Material- und Farbgebung: wie 2.17

2.24 Im WA-Gebiet sind mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

Untergeschoßgaragen mit Steilabfahrten (über 5% ab Straßen grenze) sind nicht zulässig (§3 (2) GaVo).

2.25 Garagenneuerstellungen mit Flachdach sind nicht zulässig.

2.26 Von den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten; §2 Abs. 2 GaVo bleibt unberührt.

2.3 Nebenanlagen

Je Baugrundstück, ausgenommen der Teil zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche (Vorgartenfläche) und der seitlichen Grenzabstandsflächen des Hauptgebäudes, kann nur ein Gebäude als Nebenanlage im Sinne von §14 Abs. 1 BauNVO (Nebengebäude) mit max. 25 cbm umbauten Raum und ein Gewächshaus mit max. 10 cbm umbauten Raum gem. §23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

2.4 Äußere Gestaltung der Nebengebäude (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 u. 7 LBO)

2.41 Gebäudehöhe: (Schnittpunkt Außenwand/Dach)

Die zulässige Gebäudehöhe wird auf 2,20 m begrenzt (tal-seitig vom natürlichen Gelände gemessen).

2.42 Dachform und -neigung:

Es sind nur Satteldächer nicht unter 15 Grad geneigt zulässig.

2.43 Dachdeckung:

Wie bei den Hauptgebäuden sowie Holzschindeln.

2.44 Material- und Farbgebung:

Es ist nur Holz in einem gedeckten Braunton zulässig.

2.45 Gewächshäuser dürfen nur aus Glas oder aus einem sonstigen transparenten Baustoff ausgeführt werden; Folienmaterial ist nicht zulässig.

2.5 Maximale Gebäudehöhe (§ 73 Abs.1 Ziff.7 LBO)

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

bei Z (Zahl der Vollgeschoße)	I	=	3,75 m
bei Z	II	=	6,00 m

2.6 Einfriedigungen (§ 73 Abs.1 Ziff. 5 LBO)

Entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Einfriedigungen bis max 0,80 m hoch (eingeschlossen ein Sockel bis max. 0,30 m hoch) zulässig. Geschlossene nur in Form lebender Einfriedigungen bis max. 1,50 m hoch, wobei in Einmündungsbereichen Sichtbehinderungen zu vermeiden sind.

Drahtzäune allein sind entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nicht zulässig.

2.7 Grundstücksgestaltung (§ 73 Abs.1 Ziff. 5 LBO)

2.71 Die Freiflächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.

2.72 Der natürliche Geländeverlauf darf bei Auffüllungen und Abgrabungen nur unwesentlich, d.h. bis max. 0,50 m im einzelnen und zusammen verändert werden; die Geländebeziehungen der Angrenzergrundstücke sind dabei zu beachten.

2.73 Die Oberflächenbefestigung der Stellplätze, ist sofern überhaupt erforderlich, mit Rasengittersteinen oder Rasenpflaster auszuführen.

Die Oberflächenbefestigung der Garagenzufahrten und sonstiger privater Verkehrsflächen sollen in Material und Farbe von der öffentlichen Verkehrsfläche abweichend ausgeführt werden.

2.8 Denkmalschutz

Vorhandene historische Grenzsteine, Brunnen, Meilen- oder besondere Kilometersteine und steinerne Wegweiser sind an alter Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Geplante Veränderungen der Standorte sind mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

2.9 Außenantennen sind je Hauptgebäude nur eine zulässig (§ 73 Abs. 1 Ziff. 3 LBO).

2.10 Niederspannungsleitungen für Energie- und Fernmeldeeinrichtungen sind als Freileitungen nicht zulässig. (§ 73 Ziff. 4 LBO).

Anerkannt:
Schönbühl, den

26. Juni 1989

Brugger

Dobel, den 31.05.1989



Gemeinde Schömburg
Landkreis Calw

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan für das Gebiet

"Mühlgassenweg/Mönchäcker in Schömburg-Langenbrand

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.07.1987 (BGBl. 1 S. 2253) und § 73 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 577) hat der Gemeinderat am 23. Oktober 1990 den Bebauungsplan für das Gebiet "Mühlgassenweg/Mönchäcker" 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 Ing.-Büro Hudelmaier erstellte Bebauungsplan mit Textteil und Begründung vom 26.06.1989.

§ 3

Ordnungswidrigkeit

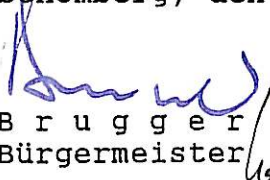
Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den auf Grund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

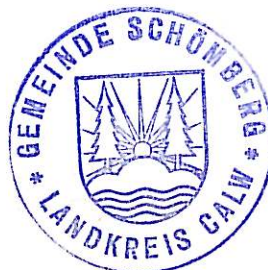
§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Schömburg, den 23. Oktober 1990.


Brügger
Bürgermeister



Beilage I

- 1 -

Betr.: Bauleitplanung S C H Ö M B E R G - Kreis Calw
hier: Bebauungsplan "Mühlgassenweg/Mönchäcker"
im OT Langenbrand

B E G R Ü N D U N G

=====

Zum Bebauungsplan vom 02.06.1987/30.08.88/26.06.89

1. ALLGEMEINES

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan Schömberg entwickelt.

Die überarbeitete Fläche beträgt rd. 4,1 ha.

2. LAGE- UND GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Schömberger Teilortes Langenbrand und zieht sich entlang der Kapfenhardter Straße und dem Skiliftweg (früher Mühlgassenweg).

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches verlaufen:

im Westen

entlang der Ostgrenze des Flurstückes 290, die Kapfenhardter Straße querend, entlang der Westgrenze des Flurstückes 222/1,

im Süden

entlang den Südgrenzen der Flurstücke 222/1 und 222/4,
in rd. 6 m Abstand parallel verlaufend zur Ostgrenze
Flurstück 222, die Flurstücke 225/1, 226/2 und 228
querend, entlang der Ostgrenze des Flurstückes 228 und
entlang der Nordgrenze des Flurstückes 230/1,

im Osten

entlang der Ostgrenze des Flurstückes 262/1, die Kapfen-
hardter Straße querend, die Südwestecke des Flurstückes
260 erfassend,

im Norden

die Flurstücke 266/1, 271/1 und 280/4 querend, entlang
der Südgrenze des Flurstückes 282/1 bis zum Feldweg-
anschluß.

3. VERANLASSUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Erste Untersuchungen und Überlegungen zur Überplanung des nun vor-
liegenden Baugebietes hat bereits ab dem Jahr 1973 die damals noch
selbständige Gemeinde Langenbrand angestellt. Der dann mit Datum
vom 16.06.1977 erarbeitete Entwurf hat zum 26.02.1979 eine erste
Änderung erfahren, eine weitere Änderung ist datiert zum 15.11.
1982. Diese Fassung ist dann im Jahr 1983 den Trägern öffentlicher
Belange zur Stellungnahme zugegangen und wurde parallel dazu
öffentlich ausgelegt.

Anregungen und Bedenken der angeschriebenen Behörden konnten im wesentlichen berücksichtigt bzw. ausgeräumt werden, nicht nachvollzogen werden konnten die Bedenken des Regionalverbandes Nordschwarzwald gegen die Einbeziehung der Flurstücke 266/1 und 271/1 an der Kapfenhardter Straße. Das Flurstück 266/1 hat zwischenzeitlich eine Teilung erfahren, hieraus hervorgegangen ist das neue Flurstück 266/8, für welches seit 1986 eine Baugenehmigung vorliegt. Wegen weiterer Bauinteressenten im Bereich des Skiliftweges hat die Gemeinde nun die Fortsetzung des Verfahrens beschlossen und wird mit dem vorliegenden Entwurf vom 02.06.1987 eine erneute Anhörung durchführen.

Änderungen/Ergänzungen sind in in die vorliegende Planfassung eingeflossen.

Dies sind vor allem die nordöstliche Erweiterung Teilbereich Flst. 260, Lageänderung Kapfenhardter Straße infolge Anpassung an Grenzänderungen und Änderung der Energieversorgungsanlage (Kabel statt Freileitung).

4. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Der überwiegende Bereich des Plangebietes ist bebaut, die ausgewiesene Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) entspricht demnach der vorhandenen Bausubstanz.

So sind nördlich der Kapfenhardter Straße Wohngebäude bis zu zwei Geschoßen möglich, Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl sind ausgewiesen mit 0,3/0,5. Im westlichen Bereich sind freistehende Einzelhäuser vorgesehen im östlichen Bereich auch, wegen der breiteren Baugrundstücke auch Doppelgebäude.

Zwischen Kapfenhardter Straße und Skiliftweg ist die Geschößzahl ebenfalls mit II dargestellt (wenn auch die derzeit vorhandene Bausubstanz überwiegend eingeschößig ist), hier sind in der Südostecke Einzel- oder Doppelhäuser oder Hausgruppen möglich.

Südlich des Skiliftweges wiederum Wohngebäude mit bis zu zweigeschößiger Bauweise, im Ostteil besteht ebenfalls die Möglichkeit zur Erstellung von Doppelhäuser.

Wegen der großen Baugrundstücke wurde hier die Grundflächen/Geschößflächenzahl im westlichen Bereich zu 0,2/0,4 festgelegt, sonst mit 0,3/0,5.

Für die Dachform wird Satteldach auch mit Krüppelwalm zugelassen, die Dachneigung sollte bei Neubauten zwischen 35 und 45 bzw. 38 bis 48 Grad liegen, siehe Einträge in der Nutzungsschablone.

Im östlichen Bereich südlich des Skiliftweges soll im Rahmen des ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes ein kleines ärztliches Behandlungszentrum erstellt werden. Eine biologisch - phytogenisch und homöopathisch behandelnde Klinik, die aus medizinischen Gründen einige Notbetten für Zwischenfälle zur Verfügung halten muß. Das hierfür vorzulegende spätere Baugesuch sollte die erforderlichen Parkplätze für Betreiber und Patienten ausweisen - eine Möglichkeit besteht auf der zugehörigen Fläche zwischen Flurstück 260 und dem Skiliftweg.

Aus den Analysen des seit 30.04.1984 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.

Um dieser einseitigen Bevölkerungsstruktur entgegen zu wirken ist es notwendig, daß der Entstehung weiterer Altenwohnheime bzw. Pflegeheime mit Mitteln der Bauleitung begegnet wird.

Aus diesen Gründen sind Alten-, Altenwohn- oder Altenpflegeheime einschließlich entsprechender Krankenhauseinrichtungen im Planbereich nicht zulässig.

5. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die Haupteerschließung erfolgt durch die vorhandene Kapfenhardter Straße und den Skiliftweg, beide sind nicht ausgebaut, die Zufahrt zu der südwestlich der Kapfenhardter Straße geplanten Erweiterung erfolgt über einen neu zu schaffenden teilweise auf vorhandenen Feldwegtrasse verlaufenden Weg mit 5,0 m Breite.

Die künftige Ausbauart der Haupteerschließungsstraßen soll so erfolgen, daß bereits durch die gewählte Ausbauform eine Beruhigung des Verkehrs eintritt, das heißt die Straßen werden, insbesondere auch wegen der beengten räumlichen Fläche des Skiliftweges, als mischgenutzte Flächen, also ohne höhenmäßige Trennung einer Gehweg- oder Fahrbahnfläche, hergestellt. Auch soll durch die Wahl des Belages - vorgeschlagen wird farbiges Verbundpflaster - die

von sonstigen Verkehrsflächen abweichende Charakteristik hervorgehoben werden. Wegen dieser Art des Ausbaues genügt eine Gesamtbreite von 6,0 m, der so erforderliche Grunderwerb hält sich auch im Bereich des Skiliftweges daher in Grenzen. Auch die Ausbaurkosten erfahren so eine nicht unbedeutende Absenkung.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Wegen der topographischen Lage dieses Baugebietes sind bereits mehrere Kanalstrecken zur Entsorgung, auch entfernter liegender Gebiete, vorhanden, welche größtenteils über Privatbereich verlaufen. Auch für die Entsorgung der geplanten Gebäude sind teilweise Leitungstrassen auf Privatgrundstück in Anspruch zu nehmen, bezüglich der auf Flurstück 228 vorgesehenen Bebauung ist ferner eine kleine Abwasserhebeanlage vorgesehen. Die in den früheren Entwürfen dargestellte Abwasserbeseitigung dieser Fläche im Freispiegelgefälle wird aus Gründen der Leitungsführung und der sehr hohen Kosten für nicht realisierbar gehalten. Die jetzige Darstellung erlaubt die Entsorgung der im östlichen Teil des Skiliftweges und auf Flst. 262/1 projektierten Gebäude. Die Herstellung der Zuleitung zum Pumpwerk sowie der Hebeanlage und der Betrieb dieser Hebeanlage muß durch die Gemeinschaft der Angeschlossenen erfolgen. Auch das auf Flst. ^{266/2}~~262/1~~ geplante Bauvorhaben hat sich auf eigene Kosten über den bergseitig liegenden Endschacht der Privatleitung für Geb. 46,48 und 50 zu entsorgen. Ersatzweise kann das Flst. ^{266/2}~~262/1~~, auch über eine im Skiliftweg zu verlegende und im Bereich von Flst. 280/6, 271/2 in den Gemeindekanalschacht einzuleitende Druckleitung auf eigene Kosten entsorgt werden.

Die Versorgung aller Gebäude ist durch die in der Kapfenhardter Straße und Skiliftweg verlaufenden öffentlichen Wasserversorgungsleitungen, welche im Bereich des Skiliftweges verlängert werden muß, gesichert.

7. GRÜNORDNUNG- LANDSCHAFTSPFLEGE

Die restlichen zur Überbauung vorgesehenen Grundstücksflächen sind Wiesen mit zur Talseite hin teilweise dichtem Obstbaumbestand.

Aus dem für die Gemeinde Schömburg vorliegenden Landschaftsplan Schömburg 10/79 bzw. 07/1981 lassen sich detaillierte Aussagen, bezogen auf das Bebauungsgebiet "Mühlgassenweg/Mönchäcker" nicht ableiten. Schützenswerte Grünbereiche oder wertvolle Biotope sind danach nicht vorhanden, als Realisierungshinweis wird eine Ortsrandeingrünung mit landschaftsbezogenen Gehölzen empfohlen. Die Grünordnung hat daher im vorliegenden Fall insbesondere die Aufgabe, den freien Raum der Landschaft gegenüber der Bebauung abzugrenzen und landschaftsgemäß einzubinden. Die Wechselbeziehung zwischen bebauter und natürlicher Umwelt ist gleichfalls in Einklang zu bringen.

Außer den nachfolgend mehr allgemein gehaltenen Aussagen zur Grünordnung

sollte jedoch insbesondere für den südlichen Bereich des Skiliftweges darauf geachtet werden, daß der Übergang zur freien Feldflur behutsam erfolgen soll mit Büschen, Heistern und vereinzelt Hochstämmen, keinesfalls starre Einfriedigungen aus Hecken.

Allgemein ist zur Landschaftspflege folgendes beachtlich:

Durch die Grünanlage soll keine Nahtstelle zwischen Bebauung und Landschaft bestehen, sondern eine überörtliche Auflockerung.

Möglichkeit: Pflanzen nach Qualität weniger nach Quantität.

Geplante Bauflächen sollen durch sorgfältige Planung in die Landschaft eingeordnet sein und diese nicht zerstören.

Möglichkeit: Eingrünung als gestalterisches Mittel zur Einbindung und Abschirmung gegenüber nutzungsgemäßer Bebauung sowie den Übergang in die vorhandene freie Feldflur.

Verkehrswege müssen organisch in die Landschaft eingeführt werden.

Möglichkeit: Beachtung der Oberflächenform des Landschaftscharakters als Voraussetzung zur Linienführung. Bepflanzung an den Verkehrswegen mit Bäumen und Sträuchern sollen sich in die Landschaft einfügen.

Die Eingrünung soll nach standortsgemäßen Gesichtspunkten erfolgen besonders nach Arten und Formen der zu wählenden Bäume, Sträucher usw. dabei sind insgesamt einheimische Gehölze und Arten vorzuziehen.

Der Landschaftsplan Schömberg empfiehlt in Tabelle 55. Seite 6.3/

8.1. standortgemäße Gehölzarten nach erlebniswirksamen Aspekten.

Gehölzart	auffäll. Austrieb	Blüten- schmuck	Herbst- färbung	Frucht- schmuck
Feldahorn	hellgrün		gelb	
Bergahorn		x	gelb	
Hartriegel		x	rot	
Haselstrauch		x	gelb	
Pfaffenhütchen				x
Rotbuche			orange	
Stechpalme				x
Europ.Lärche			gelb	
Vogelkirsche		x	gelb/rot	
Schlehe		x		x
Heckenrose		x		x
Salweide		x		
Traubenholunder		x		x
Schwarzer Holunder		x		x
Eberesche		x	rötlich	

Durch das im Lageplan schematisch dargestellte Pflanzgebot soll hauptsächlich eine Durchgrünung entlang den Straßenzügen und deren Querverbindung angestrebt werden. Weitere aus Privatinitiative entstehende Pflanzungen werden unterstellt und tragen zu einer endgültigen Einbindung der Bebauung in die Landschaft bei.

Ein weiterführendes engeres Pflanzgebot in Form einer verbindlichen Grünordnung mit zeichnerischer Detaillierung der vorzusehenden Pflanzenart wird wegen der schwierigen Überwachung, auch wegen einengender Wirkung der nachbarrechtlichen Vorschriften, als nicht realisierbar erachtet.

Grundsätzlich sollen die Baulustigen jedoch, eventuell im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens, darauf hingewiesen werden, daß auch die Asphaltierung und Zementierung der Bodenflächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken sind. Alternativlösungen für die Herstellung von Park- Hof- und Zufahrtsflächen sollen herangezogen werden. So können, statt mit Asphaltbelägen, die notwendigen Befestigungen gleichwertig auch als Rasengittersteinen, lockerer Bepflasterung usw. hergestellt werden.

Diese Hinweise sollen eine starre - nicht überwachbare und kontrollierbare - Reglementierung im Bebauungsplan ersetzen. Die Erfahrung zeigt, daß eine liberale Handhabung die zweifellos vorhandenen Privatinitiativen fördern und so, in Verbindung mit den Festsetzungen im Textteil zum Bebauungsplan, der angestrebte ländliche Siedlungscharakter mit entsprechender Durchgrünung erreicht wird.

8. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Eigentumsverhältnisse erlauben, die noch zum Bebau anstehenden Grundstücke ohne bodenordnende Maßnahme im Sinne des Bebauungsplanes zu nutzen. Die Sicherstellung der öffentlichen Verkehrsflächen soll auf dem Verhandlungswege erreicht werden.

9. FOLGEKOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

9.1 Straßenbau

9.1.1 Kapfenhardterstraße

rd. 300 lfm x 1 100,-- DM = rd. 330 000,-- DM

9.1.2 Skiliftweg

rd. 280 lfm x 1 100,-- DM = rd. 308 000,-- DM

9.1.3 Zufahrt zu Flurstücke 282/6 bis 282/1

rd. 150 lfm x 800,-- DM = rd. 120 000,-- DM

9.2 Ver-und Entsorgung

9.2.1 Skiliftweg östlicher Bereich durch Privat

9.2.3 Verlängerung der Wasserleitung im Skiliftweg

rd. 100 lfm x 350,-- DM = rd. 35 000,-- DM

9.2.4 Erschliessung Flst.282/6 bis 282/1

Kanalisation rd. 40 000.-- DM

Wasserversorgung rd. 35 000.-- DM

Zusammen = rd. 868 000,-- DM

=====

Der Aufwand für die Straßenherstellung wird zu 90% durch Anliegerbeiträge gedeckt, die restliche Kanalisation wie angeführt durch die Beteiligten hergestellt, die Kosten für die Verlängerung der Wasserversorgungsleitung im Skiliftweg werden teilweise durch Anliegerbeiträge abgedeckt.

10. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Beilage I Begründung

Beilage II.1 Übersichtsplan Maßstab 1 : 2500

Beilage II.2 Lageplan Maßstab 1 : 500

Beilage II.3 Textliche Festsetzungen

Anerkannt:

Schöenberg, den 26. Juni 1989

[Handwritten signature]

Brugger

(Bürgermeister)

Dobel, den 02.06.1987/30.08.88

[Handwritten signature]



Betr.: Bebauungsplan "Mühlgassenweg/Mönchäcker" in
Schömberg-Langenbrand

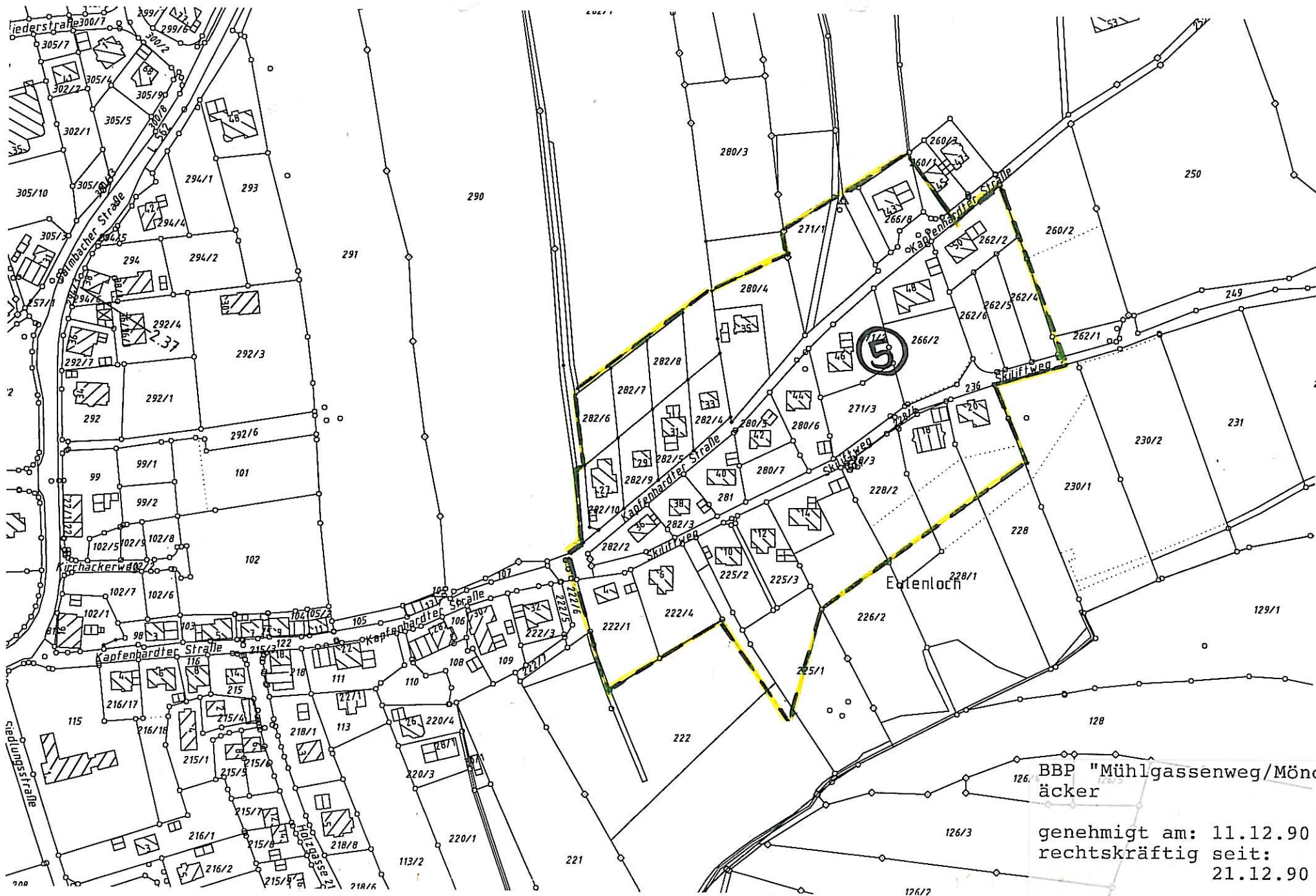
hier : Inhaltsverzeichnis zur Verfahrensakte

	<u>Datum</u>	<u>Aktenseite</u>
1. <u>Aufstellungsbeschluß, Entwurfsbeschluß (1)</u>		
OSR-Auszug	03.11.86	1
TA-Vorlage	11.06.87	2
TA-Auszug	16.06.87	18
GMR-Auszug	30.06.87	19
2. <u>Öffentliche Bekanntmachung über</u> <u>Aufstellungsbeschluß, Bürgerbe-</u> <u>teiligung vom 20.7.87 bis 21.8.87</u>	10.07.87	21
Öffentliche Bekanntmachung	10.07.87	21
Auszug Bürgerfreund	10.07.87	22
2.1 <u>Anregungen und Bedenken</u>		
Willi Schütz	01.08.87	23
Erbengemeinschaft Bodamer	20.08.87	26
3. <u>Frühzeitige Beteiligung der Träger</u> <u>öffentlicher Belange</u>		
Anschreiben mit Liste	17.07.87	27

	<u>Datum</u>	<u>Aktenseite</u>
3.1 <u>Antwort: Keine Bedenken</u>		
Oberpostdirektion Stuttgart	10.08.87	31
Staatl. Liegenschaftsamt Karlsruhe	10.08.87	32
Oberpostdirektion Karlsruhe	17.08.87	33
Staatl. Gesundheitsamt Calw	20.08.87	34
Landwirtschaftsamt Wildberg	24.08.87	35
Landratsamt Calw	09.09.87	36
3.2 <u>Anregungen und Bedenken</u>		
EVS	24.07.87	37
Staatl. Vermessungsamt Calw	04.08.87	40
Regionalverband Nordschwarzwald	04.08.87	41
Fernmeldeamt Reutlingen	05.08.87	42
Landesdenkmalamt Baden-Württemberg	06.08.87	43
WWA Freudenstadt	07.08.87	45
Landratsamt Calw	28.08.87	46
EVS	02.11.87	47
4. <u>Anhörung zur Änderung bzw. Ergänzung mit Auszug aus BBP</u>		
Schreiben an Stach, Ickler, Erbenge- meinschaft Bodamer, Drumm	30.12.87	48
5. <u>Beschluß über Anregungen und Be- denken/Entwurfsbeschluß (2)</u>		
OSR-Auszug	05.06.89	52
Vorlage ö.TA 10/89	06.06.89	53
TA-Auszug	13.06.89	66
GMR	26.06.89	67

	<u>Datum</u>	<u>Aktenseite</u>
5.1 <u>Stellungnahme der Gemeinde zu den Anregungen und Bedenken</u>		
<u>Mitteilung der Ergebnisse</u>		
EVS	17.11.89	68
Staatl. Vermessungsamt Calw	17.11.89	70
Regionalverband Nordschwarzwald	17.11.89	72
FMA Reutlingen	17.11.89	73
Landesdenkmalamt	17.11.89	75
WWA Freudenstadt	17.11.89	76
Willi Schütz	17.11.89	78
Erbengemeinschaft Bodamer	17.11.89	81
6. <u>Gesetzliche Offenlage vom 27.11.89 bis 29.12.89</u>		
Veröffentlichung Bürgerfreund	17.11.89	84
Benachrichtigung d. T.Ö.B. Anschreimit Liste	17.11.89	85
6.1 <u>Antwortschreiben der Träger öffentlicher Belange</u>		
6.1.1 <u>Keine Bedenken:</u>		
EVS	08.12.89	88
OPD Stuttgart	11.12.89	89
6.1.2 <u>Anregungen und Bedenken:</u>		
WWA Freudenstadt	13.12.89	90
LRA Calw	28.12.89	91

	<u>Datum</u>	<u>Aktenseite</u>
6.2 <u>Anregungen und Bedenken der Bürger</u>		
Willi Schütz, Kapfenhardter Str. 44	05.12.89	92
Annerose Käthner, Kapfenhardter Str.33	17.05.90	97
7. <u>Beschluß über Anregungen und Bedenken, Satzungsbeschluß</u>		
Vorlage ö.TA 17/90	02.10.90	98
OSR-Auszug	08.10.90	102
TA-Auszug	09.10.90	103
Vorlage ö.GR 10/90	11.10.90	104
GR-Auszug	23.10.90	118
7.1 <u>Mitteilung der Ergebnisse an</u>		
WWA Freudenstadt	29.11.90	120
Landratsamt Calw	29.11.90	121
Willi Schütz	29.11.90	122
Annerose Käthner	29.11.90	124
8. <u>Anzeigeverfahren/Genehmigung, Bekanntmachung</u>		
Anschreiben an Landratsamt	29.11.90	126
Antwort Landratsamt	11.12.90	127
Öffentl. Bekanntmachung Bürgerfreund	21.12.90	133
Nachweis an Landratsamt	27.12.90	134
Satzung	23.10.90	135



BBP "Mühlgassenweg/Mönch-
acker

genehmigt am: 11.12.90
rechtskräftig seit:
21.12.90