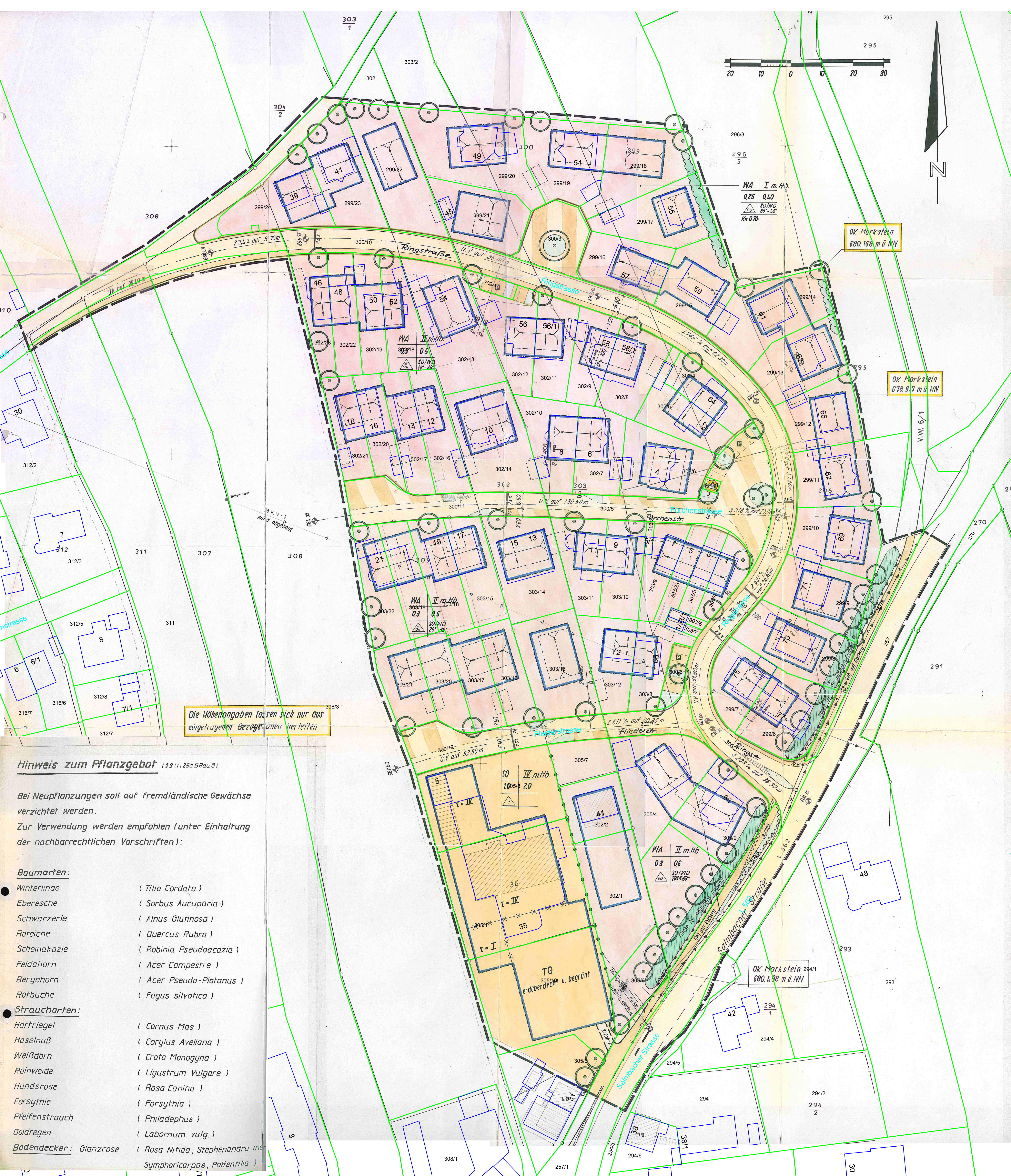




ZEICHNERKLÄRUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (1) BBauG)
	Geltungsbereich gen. Bebauungspläne
	Umlegungsgrenze
	WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 1 Bau NVO
	SO Sondergebiet gem. § 11 (2) Bau NVO
	genehmigte und beabsichtigte Baulinie
	Baulinie (§ 23 (2) Bau NVO)
	Baugrenze (§ 23 (3) Bau NVO)
	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)
	Bau- und Grundflächenzahl
	Dachfläche
	Dachneigung
	Fullschemata der Nutzungspläne
	Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BBauG)
	Fläche für die Forstwirtschaft (§ 9 (1) 6 BBauG)
	Mischgenutzte Fläche
	Öffentliche Parkflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)
	Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)
	Planlage (§ 9 (1) 25 a BBauG) Einzelbaum
	Planlage (§ 9 (1) 25 b BBauG) Flächenhafte Anpflanzung
	Planbindung (§ 9 (1) 25 b BBauG)
	Schuttfelder (nach Stossrecht) von der Bebauung freizuhalten Grundstücke, Anpflanzungen und Einfriedungen mehr als 10 m hoch
	Zufahrtsverbot
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 (5) Bau NVO)
	Abgrenzung städtebaulicher Festsetzungen (z.B. Gebäudefestsetzung)
	vorhandene Wasser- und Entwässerungshauptleitung
	geplante Wasser- und Entwässerungshauptleitung
	mit Leitungsrückhalt zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BBauG)
	vorhandene 20 KV-F
	zum Abbau vorgesehene 20 KV-F
	vorhandene Umformerstation
	geplante Umformerstation
	Pumpwerk
	Brunnen
	Kluranlage
	Gartengrundstück

Beispiel: m.d. mit Höhenbeschränkung

Anzahl der zwingend einzuhaltenden Vollgeschosse: GRZ (19 Bau NVO) 1, Geschossflächenzahl: GFZ (20 Bau NVO) 1

offene Bauweise (§ 22 (1) Bau NVO)

offene Bauweise, nur Einzelhäuser (§ 22 (2) Bau NVO)

offene Bauweise, zulässig (§ 22 (2) Bau NVO)

offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig (§ 22 (2) Bau NVO)

Geschlossene Bauweise (§ 22 (3) Bau NVO)

Abweichende Bauweise siehe Textfestsetzung (§ 22 (4) Bau NVO)

Flachdach (§ 73 LBO)

Walddach (§ 73 LBO)

Satteldach (§ 73 LBO)

Dachneigung in Altgrad (§ 73 LBO)

LBO d.F. vom 23.11.1983

Hinweis zum Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BBauG)

Bei Neupflanzungen soll auf fremdländische Gewächse verzichtet werden.
Zur Verwendung werden empfohlen (unter Einhaltung der nachbarrechtlichen Vorschriften):

- Baumarten:**
- Winterlinde (Tilia Cordata)
 - Eberesche (Sorbus Aucuparia)
 - Schwarzerle (Ainus Glutinosa)
 - Roteiche (Quercus Rubra)
 - Scheinakazie (Robinia Pseudoacazia)
 - Feldahorn (Acer Campestre)
 - Bergahorn (Acer Pseudo-Platanus)
 - Rotbuche (Fagus silvatica)
- Straucharten:**
- Hartriegel (Cornus Mas)
 - Haselnuß (Corylus Avellana)
 - Weißdorn (Crata Monogyna)
 - Rainweide (Ligustrum Vulgare)
 - Hundsrose (Rosa Canina)
 - Forsythie (Forsythia)
 - Pfeifenstrauch (Philadelphus)
 - Goldregen (Laburnum vulg.)
- Bedendecker:** Olanzrose (Rosa Nitida, Stephenandra inermis), Symphoricarpos, Pottentilla

KREIS CALW GEMEINDE: SCHÖMBERG GEMARKUNG: LANGENBRAND

BEBAUUNGSPLAN NORDI 1. ÄNDERUNG

i.d.F. vom 23.09.1986

Beilagen: Übersichtsplan, Begründung zum Beb. Plan
Textliche Festsetzungen

VERFAHRENSVERMERKE	
Aufstellungsbeschluß	§ 2 (1) BBauG am 24.09.1985
Bekanntmachung	am 13.09.1985
Deiördenbeteiligung	§ 2 (5) BBauG am 27.12.85 - 24.01.86
Bürgerbeteiligung	§ 2a(2) BBauG am 16.12.85 - 27.12.85
Auslegungsbeschluß	§ 2a(6) BBauG am 28.04.1986
Bekanntmachung	am 08.05.1986
Behördenbenachrichtigung	am 15.05.1986
Auslegung	vom 20.06.86 bis 20.06.86
Entscheidung über vorgebrachte Bedenken und Anregungen	am 23.09.1986
Mitteilung der Ergebnisse	am 06.10.1986
Satzungsbeschluß	§ 10 BBauG am 23.09.1986
Genehmigt durch Erlaß des LRA § 1	
Rechtskräftig durch Bekanntmachung	§ 12 BBauG am 30.01.1987
Anerkannt: Schömborg, den 23.09.1986 Bürgermeister	

INGENIEURBÜRO W. HUDELMAIER
Joh. P. Hebel Straße 5 Telefon
Neue Herrenalberstr. 22 7544 DOBEL 07083/2047

Gefertigt, den 23.09.1986/1

ZEICHENERKLÄRUNG

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO
- SO** Sondergebiet gem. § 11 (2) Bau NVO
-
-

- genehmigte und beizubehaltende Baulinie
- genehmigte und aufzuhebende Baulinie
- Baulinie (§ 23 (2) Bau NVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) Bau NVO)
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)

- Baustreifen
- nicht überbaubare Fläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche mit Gehweg oder Sicherheitsstreifen
- Einschnittböschung / Auffulldböschung

Bau- gebiet	Zahl der Vollgeschosse	} Fullschema der Nutzungsschablone
GRZ Grundfl- zahl	GFZ Geschossfl zahl	
Bau- weise	Dachform Dachneigung	

Beispiel *m.b. mit Höhenbeschränkung*

II Anzahl der zwingend einzuhaltenden Vollgesch.

Beispiel { 04 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 Bau NVO)
08 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 Bau NVO)

- offene Bauweise (§ 22 (2) Bau NVO)
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) Bau NVO)
- offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig (§ 22 (2) Bau NVO)
- Geschlossene Bauweise (§ 22 (3) Bau NVO)

a₁ a₂ Abweichende Bauweise, siehe Textfestsetzung (§ 22 (4) Bau NVO)

- FD Flachdach (§ 73 LBO)
- WD Walmdach (§ 73 LBO)
- SD Satteldach (§ 73 LBO)

Dachneigung in Altgrad (§ 73 LBO)
LBO i.d.F. vom 23.11.1983

- Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BBauG)
- Grünflächen (§ 9 (1) BBauG)

- Fläche für die Forstwirtschaft (§ 9 (1) 18 BBauG)

Mischgenutzte Fläche

- Öffentliche Parkflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

- Verkehrsgrünflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)

- Planzgebot (§ 9 (1) 25 a BBauG) Einzelbaum

- Flächenhafte Anpflanzung

- Planzbindung (§ 9 (1) 25 b BBauG)

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

- Zufahrtsverbot

- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 (5) Bau NVO)

- Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen (z.B. Gebäudefestsetzung)

- vorhandene Wasser- und Entwässerungshauptleitung

- geplante Wasser- und Entwässerungshauptleitung

- mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BBauG)

- vorhandene 20 KV-F

- zum Abbau vorgesehene 20 KV-F

- vorhandene Umformerstation

- geplante Umformerstation

- Pumpwerk

- Brunnen

- Klaranlage

- Garagenrundort

Betr.: Gemeinde S C H Ö M B E R G - Kreis Calw
Bebauungsplan „Nord II“ - 1.Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
=====

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs.1 BBauG vom 23.06.1960 i.d.F. vom 06.07.1979
und BauNVO vom 26.06.1962 i.d.F. vom 15.09.1977)

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 vorgesehene Ausnahme ist zulässig.

Die in § 4 Abs.(3) Ziffer 2 - 6 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein nicht zulässig.

Je Wohngebäude sind nur 2 Wohnungen zulässig, (§ 4 (4) BauNVO). Bei Hausgruppen und Doppelhäusern ist die Anzahl der Wohnungen beschränkt auf das doppelte der schematisch dargestellten Baukörperunterteilung.

1.12 Sondergebiet (SO) gem § 11 (2) BauNVO für Fremdenverkehrsbetrieb.

Beherbergungsbetrieb für einen wechselnden Personenkreis mit Fremdversorgung; der Einbau von Kochgelegenheiten ist in maximal 5 Zimmern oder Apartments zulässig.

1.13 Die Einrichtung von Altenwohn- oder Pflegeheimen ist nicht zulässig, §1 (5)+(6) sowie (9) BauNVO.



1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 16 bis 21a BauNVO)

Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Baumassenzahl und Zahl der Vollgeschoße entsprechend den Einträgen im Bebauungsplan (Nutzungsschablone).

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

1.31 Allgemeines Wohngebiet

Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, Einzel- oder Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Für Einzelhäuser gilt:

Begrenzung der Baukörperlänge auf maximal 16 m.

Begrenzung der Baukörpertiefe auf maximal 14 m.

Für Doppelhäuser gilt:

Begrenzung der Baukörperlänge auf maximal 20 m.

Begrenzung der Baukörpertiefe auf maximal 14 m.

Für Hausgruppen gilt:

Baukörperlänge begrenzt auf die zugewiesenen Baugrenzen.

Baukörpertiefe begrenzt auf maximal 14 m.

- Abweichende Festsetzungen bzw. vorhandene Gebäude bleiben hiervon unberührt -

1.32 Sondergebiet

Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

1.4 Stellung (Hauptfirstrichtung) der Gebäude (§ 9 Abs.(1) 2 BBauG).

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan.

Winkelform ist zulässig, wenn die Hauptgebäudestellung und Hauptfirstrichtung eingehalten wird und der Anbau sich nach Höhe und Größe unterordnet.



1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Gebäude als Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs.1 BauNVO sind auf den nichtüberbaubaren Flächen nicht zulässig.

1.6 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs.(2) BBauG)

Die Höhenlage wird im einzelnen in der Baugenehmigung festgelegt.

1.7 Pflanzgebot und Pflanzbindung

1.71 Pflanzgebot

Je Einzelgrundstück ist, soweit nicht vorhanden, mindestens 1 raumbildender Laubbaum einheimischer Art zu pflanzen (§ 9 (1) 25a. BBauG).

1.72 Pflanzbindung

Der im Geltungsbereich vorhandene Baumbestand ist allgemein zu erhalten.

1.8 Geltungsbereich (§ 9 Abs.(7) BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan schwarz gestrichelt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO i.d.F.vom 28.11.1983)
Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 73 Abs.1 LBO)

2.11 Dachform und
- neigung:

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan (Nutzungsschablone). Abwalmungen sind zulässig.

2.12 Dachaufbauten:

Nur bei Gebäuden mit Dachneigung $> 42^\circ$ zulässig. Der Abstand der Dachaufbauten von den Giebelseiten muß mind. 2,50 m betragen. Die Höhe vom Anschnitt des Dachaufbaues mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims darf max. 1.00 m betragen



2.13 Kniestock:

Nur bei eingeschossigen Gebäuden bis max. 0,70 m zulässig. Die Höhe wird gemessen vom Schnittpunkt Wand/Unterkante Sparren. Kniestöcke aus Gebäuderücksprüngen bleiben hiervon unberührt.

2.14 Dachdeckung:

engobierte und naturrote Ziegel, in Rot- oder Brauntönen.

2.15 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 großformatigem Asbestzement, Kunststoff, Glas oder Metall sowie ausschließlich Sichtbeton (zumal ohne farbige Behandlung) oder Waschbeton sind nicht zulässig.

Balkon- und Terrassenbrüstungen sind in Holz oder holzähnlichen Stoffen herzustellen.

Für die Farbgebung sind gedeckte, auf die Umgebung abgestimmte Farbtöne zu wählen.



3. Garagen und Gebäude als Nebenanlagen

i.S. des § 14 BauNVO

3.31 Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,0 m von der äusseren Verkehrsflächengrenze einhalten;
§ 2 (2) GaVo bleibt unberührt.

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

3.33 Äußere Material- und Farbgebung: wie 2.15

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

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

Sind mehr als drei Garagen erforderlich, ist nur eine zusammengefasste Zu- und Ausfahrt mit maximal 5,0 m Breite zulässig.

Im Sondergebiet sind Stellplätze in ausreichender Zahl nachzuweisen. Die Tiefgarage ist mit Erde zu überdecken und zu begrünen.

Soweit sich im Einzelfall aus Garagenverordnung und Garagenerlaß hiervon abweichende Regelungen ergeben, sind diese Vorschriften anstelle der vorstehenden Festsetzungen heranzuziehen.

3.35 Garagen mit Flachdach sind nicht zulässig.

3.4 Höchstgrenze der Gebäudehöhe (§ 73 Abs.1 Ziff.7 LBO)

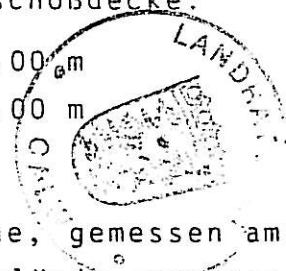
3.41 Im Allgemeinen Wohngebiet:

Die max. Gebäudehöhe, gemessen von Oberkante bestehendem talseitigen Gelände bis OK oberste Vollgeschoßdecke:

Bei Z (Zahl der Vollgeschoße)	I	=	4,00 m
	II	=	6,00 m

3.42 Im Sondergebiet:

bei Z = IV darf die maximale Traufhöhe, gemessen am Schnittpunkt Wand/Dach, vom gewachsenen Gelände gemessen das Maß von 11,0 m nicht überschreiten.



3.5 Einfriedigungen (§ 73 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), sonst bis 1,00 m hoch zulässig, geschlossene nur in Form lebender Einfriedigungen ohne Höhenbegrenzung - bei Einhaltung nachbarrechtlichen Vorschriften.

Drahtzäune allein sind entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nicht zulässig, gegenüber der freien Landschaft sind Einfriedigungen zwingend mit lebenden Hecken zu gestalten.

Im übrigen gelten die Eintragungen im Lageplan.

3.6 Grundstücksgestaltung (§ 73 Ziff.5 LBO)

3.61 Die Freiflächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.

3.62 Die vom Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Anlagen und Bepflanzung über 0,70 m Höhe freizuhalten.

3.7 Außenantennen sind je Hauptgebäude nur eine zulässig (§ 73 Ziff. 4 LBO)

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

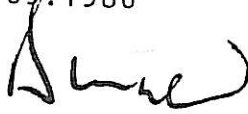
3.9 Flurdenkmale

Flurdenkmäler 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 bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden.



Anerkannt:

Schömberg, den 23.09.1986



..... Brugger
(Bürgermeisteramt) Bürgermeister

Dobel, den 23.09.1986

.....



Gemeinde Schömberg

Landkreis Calw

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan für das Gebiet

"Nord" -1.Änderung- in Schömberg-Langenbrand

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 "Nord II" -1.Änderung- als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand

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

§ 2

Inhalt

Grundlage bildet der vom Ing.-Büro Hudelmaier erstellte Bebauungsplan mit Textteil und Begründung, zuletzt ergänzt am **23. Sep. 1986**

§ 3

Ordnungswidrigkeit

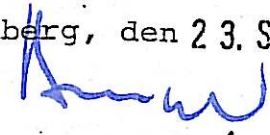
Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den auf Grund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Schömberg, den **23. Sep. 1986**


Bruggner
Bürgermeister.



BEBAUUNGSPLAN**NORD II 1. ÄNDERUNG****i.d.F. vom 23.09.1986**

Beilagen: Übersichtsplan, Begründung zum Beb. Plan
 Textliche Festsetzungen

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

Aufstellungsbeschluß	§ 2 (1) BBauG	am. 24.09.1985	
Bekanntmachung		am. 13.05.1985	
Behördenbeteiligung	§ 2 (5) BBauG	am. 27.12.85 - 24.01.86	
Bürgerbeteiligung	§ 2a(2) BBauG	am. 16.12.85 - 27.12.85	
Auslegungsbeschluß	§ 2a(6) BBauG	am. 28.04.1986	
Bekanntmachung		am. 09.05.1986	
Behördenbenachrichtigung		am. 15.05.1986	
Auslegung		vom 20.06.86	bis 20.06.86
Entscheidung über vorgebrachte			
Bedenken und Anregungen		am. 23.09.1986	

Mitteilung der Ergebnisse		am. 06.10.1986	
Satzungsbeschluß	§ 10 BBauG	am. 23.09.1986	

Genehmigt durch Erlaß des LRA	§ 11	am. 31.12.1986	
Rechtskräftig durch Bekannt- machung	§ 12	am. 30.01.1987	

Anerkannt: Schömburg, den 23.09.1986

Brügger
 (Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO W. HUDELMAIER

Joh. P. Hebel Straße 5

Telefon

Neue Herrenalberstr. 22

7544 DOBEL

07083/2047

Gefertigt, den 23.09.1986/1

Beilage I

Betr.: Bauleitplanung S C H Ö M B E R G - Kreis Calw
Bebauungsplan „Nord II“ - 1. Änderung
im Ortsteil Langenbrand

B E G R Ü N D U N G

=====



1. VORBEMERKUNG.

Für das Erweiterungsgebiet "Nord II" im nordöstlichen Bereich des Ortsteiles Schömburg/Langenbrand gelegen, wurde bereits mit Datum vom 25.05.1975 ein Bebauungsplan gefertigt und zum 15.06.1977 genehmigt.

Die Realisierung dieses Bebauungsplanes hat sich aus Gründen der unter Schwierigkeiten durchzuführenden Baulandumlegung verzögert, auch wurde mit der Erschließung des Gebietes noch nicht begonnen.

Das Konzept dieses genehmigten Bebauungsplanes sieht, bei großzügig ausgelegten Baustreifen, Einzelgrundstücksgrößen bis zu 15 Ar Fläche vor.

Die heutigen Verhältnisse am Grundstücksmarkt gestatten es nicht mehr, Baugrundstücke dieser Größenordnung anzubieten. Aus diesem Umstand hat auch der in diesem Bereich größte Grundstücksbesitzer, die Bauträgersgesellschaft EiWoBau München, hingewiesen und die Gemeinde

Schömberg um eine entsprechende Überarbeitung des Bebauungsplanes gebeten. Da seinerzeit der Bebauungsplan auch nicht aus einem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, ist aus Gründen der Rechtssicherheit dieser Bebauungsplan erneut zu beschließen.

Da auch seitens der Gemeindeverwaltung Änderungen vorgesehen waren, so z.B. Einräumung variabler Firstrichtung zwischen Straße "C" und "B", ferner die Erhöhung der zulässigen Stockwerkszahl des Pensionsgebäudes Salmbacher Straße 35 in Verbindung mit der Erstellung einer Tiefgarage ansteht, zudem der genehmigte Bebauungsplan keine Hinweise zur Landschaftspflege und Grünordnung ergibt, hat der Gemeinderat am 24.09.1985 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Nord II" beschlossen.

2. LAGE UND GELTUNGSBEREICH.

Das Erweiterungsgebiet "Nord II" befindet sich im Nord-Osten des Ortsteiles Schömberg/Langenbrand.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches verlaufen:

im Nord-Osten entlang der L 562,

Im Osten:

Entlang der Westgrenze des Flurstückes 291, der Südgrenze des Flurstückes 296/3 und, im Norden die Flurstücke 299, 300, 303/2, 302/9 und die Ringstraße 317/2 querend, entlang der Südgrenze des Flurstückes 308 und teilweise 310,

Im Westen:

Entlang der geplanten Straße "A", die Flurstücke 311, 307, und 308 querend, entlang der Westgrenze des Flurstückes 308, das Flurstück Salmbacher Straße 31 von Nordwest nach Nordost querend bis zur L 562.



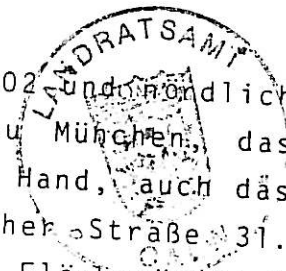
Siehe schwarz gestrichelte Geltungsbereichsgrenze im Lageplan Maßstab 1 : 500.

Der zum 26.03.1984 für die Gemeinde Schomberg genehmigte Flächennutzungsplan weist dieses Gebiet als Fläche für Wohnbebauung aus. Der geänderte Bebauungsplan "Nord II" ist aus diesem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. BODENORDNENDE MASSNAHMEN.

Für den Planungsbereich ist seit längerer Zeit eine gesetzliche Umlegung eingeleitet. Auf der Grundlage des genehmigten Bebauungsplanes ist die neue Festlegung der Grundstücke durch das Vermessungsamt Calw auch lageplanmäßig erfolgt, auf der Grundlage der nunmehr überholten Bestandskarte zur Umlegung wurde der Vorentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes erstellt. Die Eigentumsverhältnisse gestatten es unter Umständen, die nun auf nach Maßgabe des geänderten Bebauungsplanes durchzuführende Baulandumlegung in Teilen vollziehen.

So ist die Fläche östlich des Flurstückes 302 und nördlich des Flurstückes 305 im Besitz der EiWoBau München, das Flurstück 302 mit Gebäude 41 ist in einer Hand, auch das Flurstück 305 mit Gebäude 35 und Salmbacher Straße 31. Teil 1. der Baulandumlegung könnte also die Fläche östlich des Flurstückes 302 sein, auch die Erschließung könnte zunächst auf diesem Bereich beschränkt werden.



4. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG.

Nach der Art der baulichen Nutzung ist das Gebiet zweigeteilt.

So ist der überwiegende Teil

als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Dabei ist die in §4 Absatz (3) Ziffer 1 BauNVO vorgesehene Ausnahme zulässig, die in §4 Absatz (3) Ziffer 2 - 6 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen allgemein nicht zulässig.

Ferner wird entsprechend §4 (4) BauNVO festgelegt, daß je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig sind. Bei eventuellen Hausgruppen und Doppelhäuser ist die Anzahl der Wohnungen beschränkt auf das doppelte schematisch dargestellten Baukörperteilung.

Im Bereich "Anwesen Salmbacher Straße" 35 und 31 ist

ein Sondergebiet (SO) gemäß §11 (2) BauNVO für Fremdverkehrszwecke ausgewiesen, um eine eindeutigere planungsrechtliche Regelung zu erzielen.

Zulässig ist hier ein Beherbergungsbetrieb für einen wechselnden Personenkreis mit Fremdversorgung; der Einbau von Kochgelegenheiten ist in maximal 5 Zimmern/Apartments zulässig.

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 die Gemeinde Schömburg, insbesondere in der Zentralgemeinde, einen erheblichen 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 Bauleitplanung begegnet wird.

Aus diesen Gründen sind ^{Alten- u. Pflegeheime} ~~Altenheime~~ oder ^{(einschließlich entsprechender} Altenpflegeheime im Planbereich nicht zulässig.

W. Stumpen

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten grundsätzlich die Einträge der Nutzungsschablone.

So sind östlich und nördlich der Ringstraße, als Übergang in die offene Landschaft, eingeschobige Gebäude mit einer Dachneigung von 38° bis 45° zulässig, im sonstigen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes Gebäude mit bis zu 2 Stockwerken, ausgestattet mit Satteldach, auch Abwalmungen zulässig, mit einer Dachneigung von 28° bis 38° .

Für das Sondergebiet ist eine Stockwerkszahl von bis zu IV festgelegt.

Höhenbegrenzungen - Traufhöhe bezogen auf gewachsenes Gelände - sind für Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet festgelegt.

"Die Festlegung der maximalen Traufhöhe mit 11,0 m für Sondergebiet erfolgte unter Berücksichtigung, der nach dem bisher gültigen Bebauungsplan in Verbindung mit der Landesbauordnung (altes Recht vor 1983) zulässigen Traufhöhe eines 3-geschossigen Gebäudes. Demnach hätte die Traufhöhe unter Berücksichtigung eines Sockels gemäß § 2, Abs. 8.2 LBO (alt) und der Geschoßzahl III sowie entsprechender Dachneigung, über 11,0 m betragen können. Diese Höhe wird nun durch den neuen Bebauungsplan festgeschrieben."

Als Grundflächen- und Geschoßflächenzahl sind ausgewiesen:

im Allgemeinen Wohngebiet

östlich und nördlich der Ringstraße 0,25/0,40,

für den Innenbereich 0,3/0,6,

im Sondergebiet 1,0/2,0.

Die im Lageplan Maßstab 1 : 500 dargestellten schematischen Baukörperumrisse für Hauptgebäude und Garagen gelten als Empfehlung - sie sind nicht zwingend.



5. GRÜNORDNUNG UND LANDSCHAFTSPFLEGE.

Für die Gemeinde Schömberg/Langenbrand liegen vor:

Landschaftsplan Schömberg 10/1979

Landschaftsplan Schömberg 07/1981

Detaillierte Aussagen, bezogen auf das Gebiet "Nord II", lassen sich hieraus nicht ableiten. Schützenswerte Grünbereiche oder wertvolle Biotope sind danach nicht vorhanden, als Realisierungshinweis wird eine Ortsrandeingußung mit landschaftsbezogenen Gehölzen empfohlen.

Das gesamte vom Bebauungsplan betroffene Erweiterungsgebiet zeigt sich als reine Wiesenflächen, im Bereich der Gebäude 41 und 35 sind Anpflanzungen vorhanden.

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 sind gleichfalls in Einklang zu bringen.

Einer ordnenden Maßnahme im ökologischem Sinne bedarf es im vorliegenden Fall nicht.

Ausser den nachfolgend mehr allgemein gehaltenen Aussagen zur Grünordnung

sollte jedoch insbesondere der Übergang zur freien Feldflur im Norden und Osten behutsam erfolgen mit Büschen, Heistern und vereinzelten Hochstämmen, keinesfalls nur starre Einfriedigungen aus Hecken.



Allgemein ist zur Landschaftspflege folgendes beachtenswert:

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

Möglichkeit: Pflanzung nach Qualität, weniger nach Quantität.

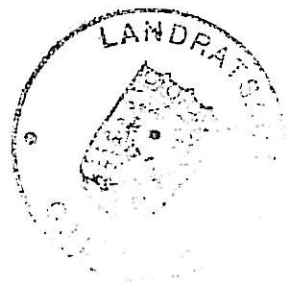
Geplante Bauflächen sollen durch sorgfältige Planung in die Landschaft eingeordnet sein und diese nicht zerstören.

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 eingefügt 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 standortgemäßen Gesichtspunkten erfolgen, besonders nach Arten und Formen der zu wählenden Bäume, Sträucher usw. Dabei sind insgesamt einheimische Gehölze und Arten vorzuziehen.



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 aus Rasengittersteinen, lockerer Bepflasterung usw. hergestellt werden.

Diese Hinweise sollen eine starre - nicht überwacht- 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.

6. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG.

Die Anbindung des Neubaugebietes an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt durch die projektierte Verlängerung der Ringstraße mit Anschluß an die L 562, Salmbacher Straße.

In diesem Bereich sieht der genehmigte Bebauungsplan die Anlage einer Linksaufstellspur vor.

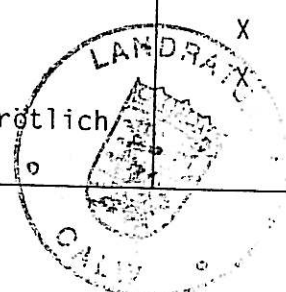
Nachdem nunmehr die Gemeinde Schömberg die Verlegung der Ortsettergrenze, z.Zt. im Bereich der Ostgrenze des Gebäudes 31, bis zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches



Der Landschaftsplan Schömberg empfiehlt in Tab. 55
S6.3/-8.1-

Auswahl standortgemäßer Gehölzarten nach besonderen erlebniswirksamen Aspekten.

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		
Sorbus aucuparia Eberesche		X	rötlich	



Durch das im Lageplan schematisch dargestellte Pflanzgebot soll hauptsächlich eine Durchgrünung entlang den Straßen-
zügen und deren Querverbindung angestrebt werden. Weitere
aus Privatinitiative entstehende Pflanzungen werden unter-
stellt und tragen zu einer endgültigen Einbindung der Be-
bauung in die Landschaft bei.

zum vorliegenden Bebauungsplan anstrebt, ist aus heutiger Sicht die Anlage dieser Linksaufstellspur für die relativ geringe Besiedlungsfläche nicht mehr zwingend erforderlich. Die Ringstraße "A" schließt mit großzügigem Einmündungsradius an die L 562 an, sie hat im weiteren Verlauf einen Querschnitt von 8,0 m, aufgeteilt in Fahrbahn mit 5,50 m, Gehweg 1,5 m und 1,0 m Breite. Die Art der Befestigung ist derzeit noch nicht endgültig geklärt, jedoch ist abzusehen, daß die Fahrbahn mit bituminöser Tragschicht und Decke hergestellt wird, die Gehwege mit farbigem Verbundpflaster.

Für die Straße "B" und "C" wird eine alternative Befestigung vorgeschlagen. So sollten diese Straßen als gemischtgenutzte Flächen hergestellt werden, wobei unterschiedlich farbige Verbundpflasterflächen die angestrebte Mischnutzung kenntlich machen, auch sind aufgepflasterte Rabatte zur Begrünung und gleichzeitiger Einengung, eventuell mit Fahrbahnversatz, vorstellbar. Öffentliche Parkflächen, zum Teil im Zusammenhang mit raumbildenden Freiplatz und Eingrünungen, sind ebenfalls vorgesehen.

Die Ringstraße findet ihren Anschluß im Westen an den bereits ausgebautem Bereich.

7. VER-UND ENTSORGUNG.

Für den Bereich des seitherigen Bebauungsplan wurden bereits baureife Projekte zur Straßenplanung und zur Ver- und Entsorgung vorgelegt. Diese Planungen sind, nach erfolgter Neuauslegung des Bebauungsplanes und Berücksichtigung aller Gemeinderatsbeschlüsse über Anregungen und Bedenken zu überarbeiten.

Grundsätzlich ist jedoch die Ver- und Entsorgung durch den Anschluß an die L 562 vorhandenen öffentlichen Leistungen gesichert.



8. FOLGEKOSTEN.

Die sich aus Straßenbau, Kanalisations- und Wasserversorgung ergebenden Folgekosten für die Gemeinde können derzeit, wegen der nachfolgend erforderlichen Änderung des Straßenprojektes und der Ver- und Entsorgungsanlage lediglich wie folgt geschätzt werden:

1.	Straßenbau		
	ca. 400 lfm x 1 100,-- DM	=	440 000,-- DM
	ca. 230 lfm x 1 000,-- DM	=	230 000,-- DM
	Parkflächen und Plätze	rd.	35 000,-- DM
2.	Kanalisation		
	ca. 600 lfm x 450,-- DM	=	270 000,-- DM
3.	Wasserversorgung		
	ca. 650 lfm x 300,-- DM	=	195 000,-- DM
	Zusammen rd.	=	<u>1 170 000,-- DM</u> =====

Rein rechnerisch ergeben sich somit bei einer bebaubaren Fläche von rd. 3,8 ha = rd. 30,8 DM/qm Erschließungskosten.

Eine Aussage, ob die Realisierung der Erschließung in einem Bauabschnitt oder in Teilen erfolgt kann derzeit noch nicht gemacht werden.



10. PLANUNGSFLÄCHE.

Geltungsbereich mit Fläche L 562	=	rd. 4,8 ha
(ohne Fläche L 562	=	rd. 4,5 ha)
Öffentliche Verkehrs- und Grünfläche		
ohne Fläche L 562	=	rd. 0,7 ha = rd. 15%
Bauflächen, WA und SO		rd. 3,8 ha

11. VERZEICHNIS DER ANLAGEN.

(Endgültiger Bebauungsplan)

- I. Begründung
- II.1 Übersichtsplan Maßstab 1 : 2 500
- II.2 Lageplan Maßstab 1 : 500
- II.3 Textliche Festsetzungen

Anerkannt:

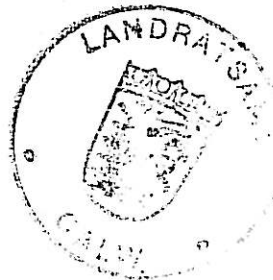
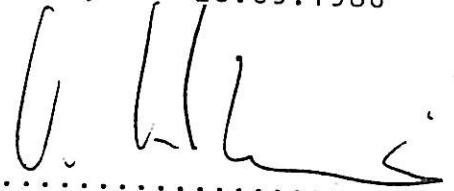
Schömberg, den 23.09.1986



.....
(Bürgermeister) Brugger

Gefertigt:

Dobel, den 23.09.1986



BBP „NORD II“

1. Änderung

Genehmigt.: 31.12.1986

Rekräftig.: 30.01.1987

