

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN "BRÜHL-BÜHLWIESEN", STADT SCHÖMBERG

STADTTEIL SCHÖRZINGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 Abs. 1 BBauG und der BauNVO

1.1 Auf Grund der Vorschrift des § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

#### 1.2 Bauweise nach § 22 BauNVO:

Im gesamten Planungsgebiet sind nur freistehende Einfamilienhäuser in offener Bauweise zugelassen.

1.3 Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind unzulässig.

1.4 Freistehende Einzelgaragen sind unzulässig. Sie sind an das Hauptgebäude anzubauen oder durch geeignete Bauteile anzubinden.

Sofern Nachbarn gemeinsam Garagen erstellen, die mindestens als Doppelgaragen äußerlich in Erscheinung treten, dürfen diese auch freistehend errichtet werden.

Zwischen Garagentor und Gehwegrand ist ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten.

1.5 Die mit Sichtdreiecken belasteten Flächen dürfen nicht bebaut werden. Ihre Bepflanzung ist bis zu einer Höhe von maximal 70 cm über Straßenhöhe gestattet.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO

2.1 Der Einbau von Garagen im Untergeschoß ist nur zugelassen, wenn das UG talseitig voll in Erscheinung tritt und die Zufahrt von der Talseite her erfolgen kann.

### 2.2 Gebäudehöhen.

Für jedes Gebäude ist eine Erdgeschoßfußbodenhöhe (= EFH) festgesetzt (siehe Eintrag im Lageplan). Sie kann jeweils um maximal 20 cm über- oder unterschritten werden. Die Traufhöhen dürfen diese EFH bei zwei Geschossen um 6,0 m, bei einem Geschosß um 3,0 m, übersteigen.

Die Einhaltung dieser Höhen ist beim Bauantrag durch Vorlage von mindestens zwei Geländeschnitten quer zum Hang mit Darstellung der alten und neuen Geländeoberkante nachzuweisen. Werden Grenzgaragen errichtet, ist dem Bauantrag ein entsprechender Geländeschnitt (Längsschnitt) beizufügen.

2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind dem Gelände anzupassen. Sie sind, an die baulichen Anlagen angrenzend, bis zu einer Höhe von 0,75 m zugelassen.

2.4 Dachaufbauten sind nicht zugelassen. Ein Kniestock darf bei eingeschossiger Bauweise maximal 50 cm, bei zweigeschossiger Bauweise 25 cm betragen, jeweils zuzüglich Sparrenschwelle.

### 2.5 Äußere Gestaltung.

Die geneigten Dachflächen sind in roter, rotbrauner oder brauner Farbe einzudecken. Naturschieferdeckung ist ebenfalls zugelassen. Die Außenflächen der Gebäude sind aus nicht glänzenden Materialien herzustellen.

2.6 Mauern zur Einfriedung der Grundstücke sind entlang der Straßen zugelassen, dürfen diese jedoch nicht mehr als 30 cm überragen, soweit sie nicht als Stützmauer höher ausgeführt werden müssen.

Darüber hinaus dürfen Drahtzäune, die von Hecken und Stauden eingewachsen werden, bis zu einer Höhe von insgesamt 1 m über der Straßenhöhe angebracht werden.

Entlang von verkehrsberuhigten Zonen müssen diese Mauern, Zäune, Hecken und Stauden einen Abstand von mindestens 75 cm von der Gehwegkante haben.

Die Abstandsfläche darf bis zur Höhe von 50 cm bepflanzt werden.

2.7 Die Fernsprech- und Stromleitungen sind zu verkabeln.

2.8 Auf jeder baulichen Anlage ist nur eine Antenne zulässig. Sie ist möglichst im Dachraum des Gebäudes unterzubringen. Sofern eine Gemeinschaftsantenne errichtet wird, ist der Anschluß an diese vorgeschrieben.

2.9 Abgrabungen und Aufschüttungen, die sich aus dem Bau von öffentlichen Verkehrsflächen ergeben, müssen geduldet werden.

### 3. Nachrichtliche Übernahmen

- 3.1 Entlang der in den Gärten vorgesehenen Kabeltrassen der Deutschen Bundespost sind vor Abschluß dieser Verlegungsarbeiten keine Bepflanzungen durchzuführen und keine hochwertigen Oberflächen aufzubringen. Dies gilt für fünf Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Danach werden die Kabeltrassen bei Durchführung der Arbeiten den örtlichen Gegebenheiten angepaßt. Außerdem besteht die Möglichkeit, auf Kosten des Grundeigentümers im Benehmen mit dem zuständigen Fernmeldebaubezirk ein PVC-Rohr auslegen zu lassen, in dem später die Kabel eingezogen werden können.
- 3.2 Im Bereich von Vermessungspunkten ist, vor Beginn der Baumaßnahmen, beim Staatlichen Vermessungsamt Antrag auf Versicherung dieser Punkte zu stellen.

### 3.3 Verkehrsflächen.

1. Zwischen der Straße C im Norden und der Straße A im Süden ist der Bau einer "verkehrsberuhigten Zone" vorgesehen. Sie wird dem Fußgängerverkehr vorbehalten. Anliegerverkehr darf mit Schrittgeschwindigkeit erfolgen. Nach Fertigstellung der Wege werden Verkehrsschilder (Zeichen 241 StVO und entsprechende Zusatzschilder) aufgestellt.
2. Die Zugänge von den Straßen A und C her werden zusätzlich beleuchtet.

Gefertigt: 23. OKT. 1979 18. APR. 1980 Anerkannt:

PLANRING HORB  
Reg.Bmstr.Albrecht Laubis  
7240 Horb/Neckar 1, Panoramastraße 70

Schömberg, den 29. MAI 1980

BÜRGERMEISTERAMT