

Zeichenerklärung

HauGr	Baugesetzbuch	BauWVO	Baunutzungsverordnung	LBO	Landesbauordnung
MI	Mischgebiet	§ 6 BauWVO			
0,4	Grundflächenzahl GRZ	§ 19 BauWVO	10	Geschäftlichenzahl GZ	§ 20 BauWVO
Zahl der Vollgeschosse § 17, § 18 BauWVO i.V. mit § 2 (5) LBO					
II	Höchstgrenze		II	zwingend	m.Hb. mit Höhenbeschränkung
Die vorstehenden Zahlenwerte sind nur Beispiele. Die festgesetzten Werte sind in Plan in Kreuzeform angeordnet.					
o	Bauweise offen	§ 22 (2) BauWVO	a	Bauweise abweichend	§ 22 (4) BauWVO
—	Baugrenze	§ 23 BauWVO	—	Gebäudegrenze verbindlich	§ 9 (1) 2. BauGr
—	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11. BauGr	—	Wasserfläche offen	
—	Fläche für Garagen	§ 9 (1) 4. BauGr	—	Wasserfläche verölt	
—	Fläche für die Forstwirtschaft	§ 9 (1) 18. BauGr	—	VB	Visierbruch
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 (7) BauGr	—	SD	Satteldach
—	FD	Flachdach	—	SD	Satteldach

RESONIERE TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

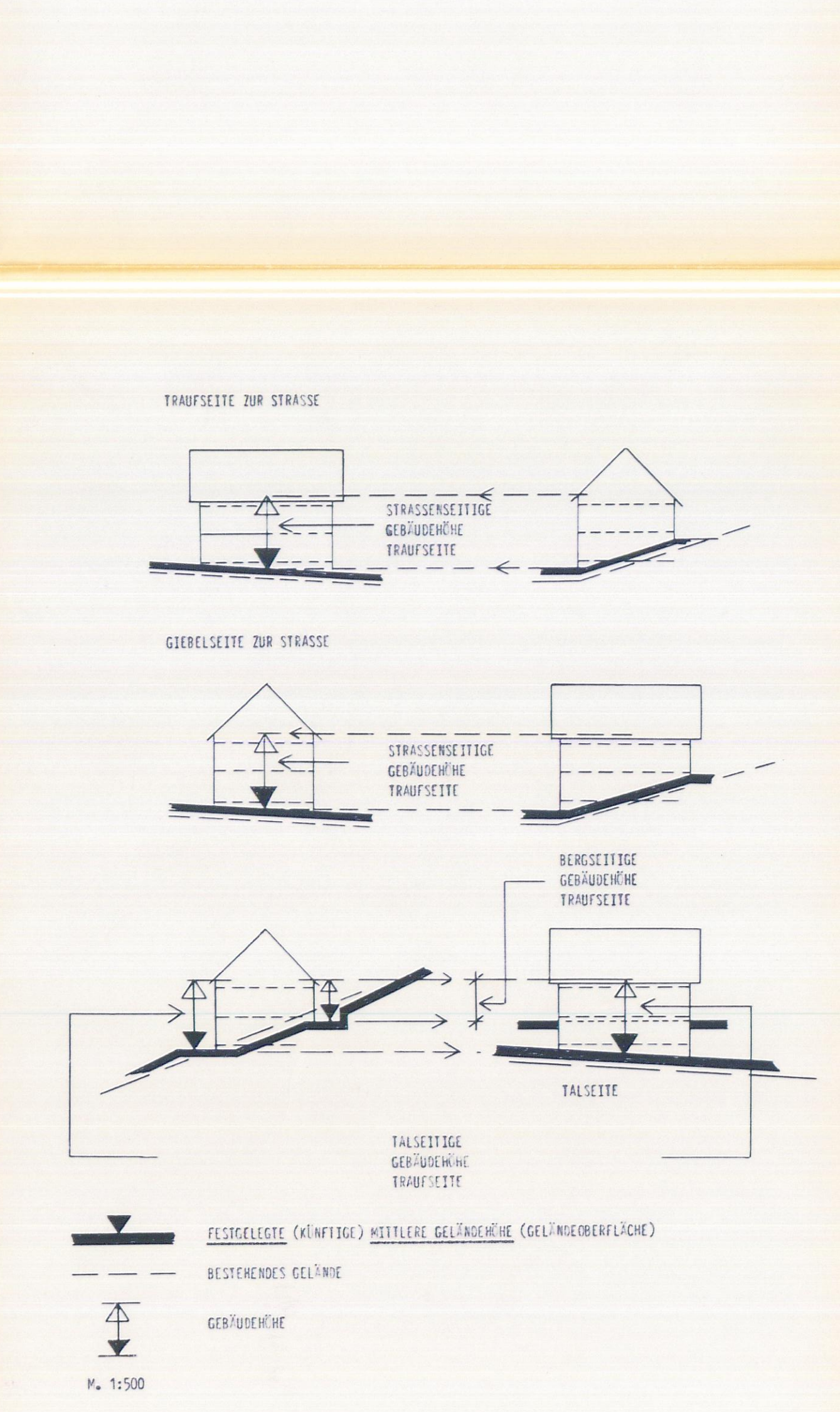
Rechtsgrundlagen
Das Baugesetzbuch (BauGr) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2255)
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.04.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Verordnung vom 30.12.1986 (BGBl. I S. 2665)
Die Planflächenverordnung (PlanFlV) i.d.F. vom 30.12.1981 (BGBl. I S. 833)
Die Landesbauordnung (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. GBl. 1984 S. 516) geändert durch Gesetz vom 1.4.1985 (GBl. S. 51)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt – soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift in einzelnen Fällen anders festgesetzt ist – folgendes:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1. BauGr)
Mischgebiet – MI (§ 6 BauWVO)
(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
(2) Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfte – und Bürogebäude,
3. Lebensmittelbetriebe,
4. Schank – und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
5. sonstige Gewerbebetriebe.
Die nach § 6 (2) unter Nr. 5 – 7 BauWVO zulässigen sowie die nach § 6 (3) BauWVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nach § 1 (5) und (6) BauWVO nicht zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1. BauGr)
1. Zahl der Vollgeschosse, Grund – und Geschäftlichenzahl siehe Nutzungsschablone im Bebauungsplan.
Die Zahl der Vollgeschosse – im Sinne des § 2 (5) LBO – wird entsprechend dem Flächeninhalt im Plan als Höchstwert festgesetzt.
2. **STRS.** – GH_{TR} = Straßenseitige Gebäudehöhe Traufseite,
TALS. – GH_{TR} = Talseitige Gebäudehöhe Traufseite,
BERGS. – GH_{TR} = Bergseitige Gebäudehöhe Traufseite.
Die Gebäudehöhen werden über der festgelegten (künftigen) mittleren Geländeoberfläche (Geländeoberfläche) an den straßenseitigen, talseitigen und bergseitigen Gebäuden – außenwärtig festgelegt. Maßgebend für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist der Schnittpunkt Außenkante der Gebäudefußwand und Oberkante Dachhaut.



III. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGr)
1. Grundstüchlich wird für das gesamte Gebiet offene Bauweise (a) festgesetzt.
2. Eine Ausnahme bilden die Baugrundstücke, auf denen die PKW – Garagen nicht mit Erde überdeckt werden können. Für diese Baugrundstücke wird bezüglich der PKW – Garagen eine überhöhte Bauweise gem. § 22 (4) BauWVO festgesetzt. Die PKW – Garagen sind auch als Grenzbauten mit einer Satteldach zu versehen.
3. Die überbaubare Grundstücksfläche ist in Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.
4. Die Gebäude sind parallel zu den Richtungsflächen zu erstellen.

IV. Flächen für PKW – Garagen und PKW – Stellplätze (§ 9 (1) 4. BauGr)
1. PKW – Garagen, überhöhte PKW – Stellplätze und PKW – Stellplätze sind auf den dafür vorgesehenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. PKW – Garagen, überhöhte PKW – Stellplätze und PKW – Stellplätze können gemäß § 25 (5) BauWVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen anplanen werden.
3. Vor den PKW – Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m (gemessen von Gehwegkante oder von Sicherheitsstreifen – Hinterkante bis Garagenaußenwand) herzustellen.
4. Garagenschüsse, PKW – Garagen und überhöhte PKW – Stellplätze werden ohne Anrechnung auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie ohne Anrechnung ihrer Grundfläche auf die zulässige Grund – und Geschäftlichenzahl zugerechnet.

V. Nebenanlagen (§ 14 BauWVO)
Nebenanlagen sind gemäß § 14 (1) BauWVO zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in dem Baugrundstück gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

VI. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21. BauGr)
1. Zugunsten der Allgemeinheit, der Energie – Versorgung – Schwaben AG, der Gemeindeförderung Bärerbrunn, der Deutschen Bundespost, des Zweckverbandes Abwasserreinigung Bärerbrunn – Freudenstadt und der Grundstücke.
2. Die in den Bauvorschriften vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen dem Anschluß der Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrsflächen und öffentlichen Leitungen.
3. Eine Unterbrechung der Leitungsanlagen der EVS innerhalb des 20 m breiten Schutzstreifens ist nicht zulässig.

VII. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) 2. BauGr)
Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist vom Architekten auf Grund der dem Baugesuch beizufolgende Geländeschritte vorzuschlagen. Sie wird vom Bauamt SG – Bauordnung überprüft und in der Baugenehmigung verbindlich festgesetzt.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

1. **Dachgestaltung**
a) Die zulässigen Dachformen sind aus der Nutzungsschablone zu ersehen.
b) Krüppelwale ab 40° Dachneigung zulässig.
c) Der Dachüberstand für die Hauptgebäude muß mindestens 0,50 m betragen.
d) Dachneigung dunkelbraun.
e) Ab 40° Dachneigung sind auf den Dachflächen der Hauptgebäude Dachaufbauten mit Sattel – und Schiepgelächern zulässig.
Die Satteldächer der Dachaufbauten müssen die gleiche Dachneigung aufweisen wie die des Hauptdaches. Der Abstand der Dachaufbauten zur Gebäudekante muß mindestens 2 m betragen.
Zwischen Traufe und Dachaufbauten sind mindestens 3 Längslinien anzubringen.
Das Material der Außenwände muß der Dachdeckung farblich angepaßt werden.
Dachaufbauten einer Hauseinheit und einer Dachfläche sind in gleicher Höhe und Form auszuführen.
f) Dachneigung sind nicht zulässig.
g) Erparagen müssen mit Erde überdeckt und begrünt werden.

2. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
Die äußere Gestaltung der Gebäude hat in gedeckten Farben zu erfolgen.
Fassadenverkleidungen sind nur in Kalkzementputz bzw. in Putzen mit ähnlicher Oberflächenstruktur, in Holz oder Stein zulässig.

3. **Antennen**
Freistehende Antennen für Rundfunk und Fernsehen sind nicht zulässig.
An oder auf jedem Gebäude darf nur eine Antenne angebracht werden.

4. **Verheisungen**
Verheisungen sind an der Stütze der Leistung zulässig.

5. **Leitungen**
Für die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke sind die erforderlichen Leitungen für Elektrizitäts – und Fernmeldevermittlung unterirdisch zu verlegen.

6. **Einfriedigungen**
Zulässig sind:
– Zäune aus dunkelgrünelacktem Holz,
– Hecken aus bodenständigen Sträuchern.

7. **Stützmauern**
Stützmauern sind zulässig, sofern sie auf das absolut notwendige Maß beschränkt werden.

8. **Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke**
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Hofffläche, PKW – Stellplätze, Wege etc. genutzt werden, sind mit Ausnahme der Vießflächen grünterlich anzulegen und zu pflegen.
PKW – Stellplatzanlagen sind der Topographie des Geländes anzupassen und zu durchdrinnen.

9. **Geländegestaltung**
Bei notwendigen Auffüllungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sollte der natürliche Geländeverlauf möglichst wenig verändert werden.
Röschungen sind wach zu verzieren, wobei auf die Geländeverhältnisse auf den Nachbargrundstücken Rücksicht zu nehmen ist.
Das Gelände auf den Nachbargrundstücken ist in den Baugesuchen darzustellen.

Kreis Freudenstadt
Gemeinde Bärerbrunn
Teiltort Friedrichstal

Bebauungsplan
Pulvermüllerweg

Maßstab 1:500

Geprüft 03. Mai 1989
Freudenstadt den
Landratsrat

Legende

- Der Bebauungsplanentwurf ist gemäß § 2 (1) BauGr vom 12.06.1976 bzw. § 2 (1) BauGr durch Beschluß des Gemeinderats vom 24.06.1975 / 19.04.1977 / 25.06.1985 und 21.07.1987 aufgestellt worden.
- Der Bebauungsplanentwurf ist gemäß § 2 a (2) BauGr bzw. § 3 (1) BauGr anlässlich der Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 05.12.1977 – 09.01.1978 und vom 14.06.1987 – 15.06.1987 öffentlich ausgestellt.
- Der Bebauungsplanentwurf ist gemäß § 2 a (6) BauGr bzw. § 3 (2) BauGr in der Zeit vom 15.04.1982 – 14.05.1982 und vom 23.08.88 öffentlich ausgestellt.
- Dieser Bebauungsplan ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens gemäß § 10 BauGr durch den Gemeinderat am 22.04.88 als Satzung beschlossen worden. Er wird hiermit ausgeteilt.
- Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 BauGr dem Landratsamt angezeigt worden.
- Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGr durch örtliche Bekanntmachung am 05.05.89 rechtsverbindlich geworden.
- Die Flurstücksgrenzen und Bezeichnungen dieses Planes stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.

Dipl.-Ing. Günter Mangold
Ortamt Bauvermessungsingenieur
Freigutstraße 28 – Telefon 860053
7 Stuttgart 50 (Bad Cannstatt)

Styrtart, den 01.06.1988
H. Mangold
Ortamt Bauvermessungsingenieur
Freudenstadt

Ausgegeben am 17.05.1989
Bärerbrunn
1. Beigeordnete(r)