

67

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan-Entwurf " Sommerhalde" in R ö t .

Die Gemeinde Röt hat in den letzten Jahren eine erhebliche Entwicklung vom Bauerndorf und Arbeiterwohngemeinde zum Fremdenverkehrsort erfahren.

Durch die sommerliche Lage und die Nähe des Waldes bietet sich das Gebiet "Sommerhalde" für die Bebauung mit Wohngebäuden und Pensionen usw.an.

Der Umfang der Baulinien bzw. Streifen, genehmigt am 30.1.1960, reicht für die zukünftige Bebauung nicht aus. Es wurde daher ein Entwurf aufgestellt, der die schon erstellten Gebäude einbezieht und eine Erweiterung und Abrundung des Gebietes in einer Ausdehnung von ca.4,5 ha darstellt. Bodenordnende Maßnahmen werden voraussichtlich nicht erforderlich sein.

Der vorgeschriebene Sicherheitsabstand am Wald ist beachtet. Die Erschließung erfolgt über noch besser auszubauende Ortsstraßen bzw. Feldwege. Die Wasserversorgung aus dem Hochbehälter ist durch spätere Vergrößerung und Einbau einer Drucksteigerungsanlage sicherzustellen. Die Beseitigung der Abwässer erfolgt durch eine zum Teil fertiggestellte Sammeldole. Eine Sammelkläranlage ist noch nicht erstellt.

Die restlichen Erschließungskosten betragen voraussichtlich

DM 160.000.--

Aufgestellt,

R ö t , den 28.5.1967



12

Festsetzungen zum Bebauungsplan "Sommerhalde" Rüt.

Es gilt die BauNVO 1968 (BGBL. I S. 1237 ber. I 1969 S. 11)

Für den Bebauungsplan "Sommerhalde", dessen räumlicher Geltungsbereich im Lageplan bezeichnet ist, gelten außer den im Lageplan eingezeichneten Festsetzungen nachstehende Bestimmungen:

1. Art der baulichen Nutzung ( § 1 BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet(WA) nach § 4 BauNVO

zulässig sind:

- a) Wohngebäude
- b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- d) Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Ziff. 266 BauNVO aufgeführten Vorhaben und Anlagen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung ( § 16 - 21 BauNVO )

2.1 Mahl der Vollgeschoße

Die Zahl der (echten) Vollgeschoße im Sinne von § 2 Abs. 4 Satz 1-4 LBO ist je nach den Eintragungen im Lageplan als Höchstgrenze festgesetzt.

Neben der im Lageplan festgesetzten Zahl der (echten) Vollgeschoße im Sinne von § 2 Abs. 4 Satz 1-4 LBO sind die nach § 2 Abs. 4 Satz 5 LBO anzurechnenden Vollgeschoße zugelassen, soweit sie nach den übrigen Festsetzungen möglich sind.

Die Zahl der (echten) Vollgeschoße wird errechnet ab "festgesetzter Höhenlage" (Erdgeschoßfußbodenhöhe).

2.2 Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte nach § 17 BauNVO in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBL. I S. 1233), soweit sie im Lageplan eingezeichneten Baugrenzen diese Höchstwerte zulassen, nämlich für WA:

- 1 Vollgeschoß Grundflächenzahl 0,4  
Geschoßflächenzahl 0,5.
- 2 Vollgeschoße Grundflächenzahl 0,4  
Geschoßflächenzahl 0,8.

3. Bauweise

Es wird offene Bauweise im Sinne von § 22 BauNVO festgesetzt.

4. Stellung der Gebäude

Die im Lageplan eingezeichnete Firttrichtung ist grundsätzlich für die Stellung der Gebäude verbindlich.

## 5. Überbaubare Grundstücksflächen ( § 24 BauNVO )

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Lageplan eingezeichneten Baugrenzen bestimmt. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

## 6. Garagen

- 6.1. Die Einrichtung von Garagen in den Baustreifen ist zugelassen.
- 6.2. Garagen müssen in Stellung, Dachform, Material und Farbe mit den Hauptgebüden, dem Gelände und der Straßenhöhe in Einklang gebracht werden.
- 6.3. Der Abstand von Garagen, die auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden, muß<sup>+</sup> zwischen Straßengrenze (Gehwege gehören zu Straßen) und Garagentor mind. 4,50 m betragen. Die Traufhöhe aller freistehenden Garagen an der Straßenseite darf höchstens 2,5 m betragen. Garagen als Grenzbauten sind so zu gestalten, daß auf den Nachbargrundstücken ohne baugestalterische Schwierigkeiten eine Garage eingebaut werden kann.
- 6.4. Soweit Garagenflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen sind, handelt es sich bei den diesbezüglichen Einzeichnungen nicht um Festsetzungen, sondern um Empfehlungen.
- 6.5. Terrassen dürfen, soweit sie baurechtlich zulässig sind nur auf bergseitig gelegenen Garagen angelegt werden und sind hinsichtlich der Brüstungen an die Nachbargrenze anzugleichen.
- 6.6. Soweit Garagen ohne eigenen Grenzabstand oder im Grenzabstand anderer Gebäude errichtet werden, darf ihre Länge nicht mehr als 6,50 m betragen.

## 7. Weitere Festsetzungen ( § 111 LBO )

- 7.1. Dachform:  
Satteldächer bzw. Horizontaldächer nach Einschrieb im Bebauungsplan.
- 7.2. Dachdeckung bei Satteldächern:  
Dunkles Dachdeckungsmaterial.
- 7.3. Dachneigung:  
Entsprechend den Eintragungen im Lageplan.
- 7.4. Kniestock:  
Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß ist ein Kniestock von höchstens 0,60 m zulässig.
- 7.5. Dachaufbauten:  
werden nicht zugelassen.

+ soweit sich durch die zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan nichts Anderes ergibt

- 7.6. Gebäudehöhe (Traufhöhe):**
- |                              |                               |
|------------------------------|-------------------------------|
| Gebäude mit 1 Vollgeschosß   | bis zu                        |
| legter Geländeoberfläche,    | bergseitig: 3,50 m ab festge- |
| legter Geländeoberfläche.    | talseitig: 6,00 m ab festge-  |
|                              | bis zu                        |
| Gebäude mit 2 Vollgeschossen | bis zu                        |
| legter Geländeoberfläche,    | bergseitig: 6,00 m ab festge- |
| legter Geländeoberfläche.    | talseitig: 7,00 m ab festge-  |
|                              | bis zu                        |

**7.7. Gebäuelänge und Gebäudebreite:**

Bei eingeschossigen Gebäuden muß die Mindestlänge 10 m, die Mindestbreite 7,50 m betragen.  
Bei zweigeschossigen Gebäuden muß die Mindestlänge 12 m, die Mindestbreite 7,50 m betragen.  
Das Sockelgeschosß der Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) ist gegenüber dem Hauptgeschosß zurückzusetzen.  
Die Außenwände des Untergeschosses sind, soweit sichtbar, mit einem dunklen Farbton zu versehen.

**7.8. Einfriedigungen:**

Sofern die Grundstücke überhaupt eingefriedet werden, sind die Einfriedigungen im Einvernehmen mit dem Bürgermeisterrat herzustellen.

Gestattet sind:

Sockel bis 0,30 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenpflanzungen aus bodenständigen Strüchern oder einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.

Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

**7.9. Grundstückgestaltung und Vorgärten:**

7.9.1. Anfüllungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

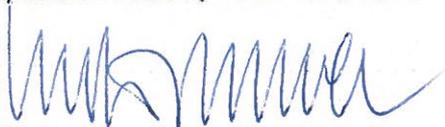
7.9.2. Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude, nach Möglichkeit, als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Strüchern, sind bodenständige Gehölze zu verwenden.

7.9.3. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

7.9.4. Der vorhandene Baumbestand ist weitgehend zu erhalten.

- 7.10. Erdgeschoßfußbodenhöhe:  
Die Höhenlage der baulichen Anlagen (Erdgeschoßfuß-  
bodenhöhe) wird in der Baugenehmigung festgelegt  
( § 15 und § 95 LBO, § 2 Abs. 4 Nr. 5 Bauverlagenverordnung).

Freudenstadt, den 29.1.71



Kreisbaumeister

Nachrichtlich:

Das Gewerbeaufsichtsamt, Tübingen, hat in seiner Stellungnahme am  
12. August 1970 zum Bebauungsplanentwurf "Sommerhalde" auf den Immissions-  
schutz und die entsprechenden Richtlinien hingewiesen. Diese Stellung-  
nahme ist bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten.



Der vom Gemeinderat Röt am 29. März 1971 als Satzung beschlossene Bebauungsplan "SOMMERHALDE" wird hiermit nach § 11 BBauG i.V.m. § 2 Abs. 2 Ziff. 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 27.6.1961 (Ges.Bl. S. 208)

g e n e h m i g t .

Freudenstadt, den 19. Juli 1971

Landratsamt :



*Mauer*  
M a u e r  
Amtsverweser