

Gemeinde Baiersbronn
Ortsteil Obertal-Buhlbach
Bebauungsplan "Glashütte" ~~Entwurf~~

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB, BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9(1) Nr. 1 Nr. 9 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO

Sondergebiet (Hotel) gemäß § 11 BauNVO, § 9(1) Nr. 9, BauGB

Vorgesehen ist die Errichtung eines Hotels. Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen, wenn sie sich dem Beherbergungszweck eindeutig unterordnen:

- ◆ Wohnen für Hotelangestellte
- ◆ Schank- und Speisewirtschaften
- ◆ Dienstleistungsbetriebe für den unmittelbaren Bedarf der Hotelgäste
- ◆ Anlagen für sportliche Zwecke
- ◆ Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- ◆ Wohnen in SO I und SO III

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9(1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17(8), 18 - 20 BauNVO

Angabe der Vollgeschosse einschließlich Dachgeschoß gemäß § 18 BauNVO i. V. mit § 2(5) LBO als Höchstgrenze.

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 17(9)(10) und §§ 19, 20 BauNVO als Höchstgrenze.

SO 1:	2 Geschosse
	GRZ: 0,55 GFZ: 1,0
SO 2:	4 Geschosse
	GRZ: 0,2 GFZ: 0,6
SO 3:	3 Geschosse
	GRZ: 0,4 GFZ: 1,0

1.3 Bauweise

§ 9(1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Auf allen Bauflächen innerhalb des Bebauungsplanes ist eine offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Stellung baulicher Anlagen

§ 9(1) Nr. 2 BauGB

In SO 1 und SO 3 ist die Gebäudestellung und die Firstrichtung durch den Bestand vorgegeben. In SO 2 ist die Gebäudestellung und die Firstrichtung freigestellt.

1.5 Garagen und Stellplätze

§ 9(1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

Eine Tiefgarage und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur in den mit St/Tg gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

1.6 Nebenanlagen und Einrichtungen

§ 9(1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen nicht gestattet. Die Festsetzungen in Punkt 1.7 bleiben davon unberührt.

1.7 Grünflächen

§ 9(1) Nr. 15 BauGB

Die Grünflächen innerhalb des Bebauungsplanes sind teils als Wiese, teils als Parkanlage festgesetzt.

Wiese:

Außer der Anlage eines mit wassergebundener Decke versehenen Fußweges sind keinerlei Eingriffe und Veränderungen erlaubt. Die Wiesenflächen sind in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen.

Parkanlage:

An baulichen Anlagen sind Fußwege mit wassergebundener Decke, eine Gartenschachanlage und eine Bocciabahn gestattet.

Die gärtnerische Anlage dieser Fläche hat mit Einzelbäumen und Strauchgruppen zu erfolgen. Die Pflanzmaßnahmen sind dabei überwiegend an den Grundstücksgrenzen und an den baulichen Anlagen vorzunehmen.

1.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9(1) Nr. 25 a BauGB

An den im Plan eingetragenen Stellen sind Hochstämme zu pflanzen.

Zusätzlich sind oberirdische Stellplätze dergestalt zu begrünen, daß die Anzahl der Bäume mindestens einem Fünftel der angebotenen Stellplätze entspricht.

Stützmauern und oberirdische Teile einer Tiefgarage sind mit Sträuchern oder Rankgewächsen zu begrünen.

1.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9(1) Nr. 25 b BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

1.10 Wasserläufe

§ 9(1) Nr. 16 BauGB

Das westlich des ehemaligen Turbinengebäudes liegende unterirdische Kanalsystem ist zu erhalten und offen zu führen, vorhandene Wasserläufe sind ebenfalls zu erhalten.

1.11 Höhenlage der Gebäude

§ 9(2) BauGB i. V. mit § 73(1) Nr. 7

Die maximal zulässige Gebäudehöhe in SO 2 beträgt 631,5 m ü.NN. Maßgebend für die Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt von Unterkante Sparren mit der Außenseite der Außenwand.

Eine Tiefgarage darf an keiner Stelle höher als 1,0 m über den gewachsenen Boden hinausragen. Ihre Wände sind gemäß Punkt 1.8 (3. Abs.) zu begrünen.

1.12 Abbruch von Gebäuden

(nachrichtliche Übernahme)

Alle Gebäude, mit Ausnahme der auf Flurstück-Nr. 5 und 49/1 stehenden, sollen abgebrochen werden.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9(4) BauGB i. V. mit § 73(1)(6) LBO

2.1 Dachform und Dachneigung

§ 73(1) Nr. 1 LBO

Es sind nur Satteldächer zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt in SO 1 und SO 3 30° - 45°,
in SO 2 28° - 38°.

2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

§ 73(1) Nr. 1 LBO

Es sind nur Schlepp- oder Giebelgauben bis 2 m Breite zulässig. Der Abstand der Gauben untereinander und zum Ortgang darf 2,5 m nicht unterschreiten. Dacheinschnitte sind unzulässig.

2.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 73(1) Nr. 1 LBO

Die äußere Gestaltung der Gebäude hat in gedeckten Farben zu erfolgen. Fassadenverkleidungen sind nur in Putzen mit glatter Oberflächenstruktur, in Holz oder Naturstein zulässig.

2.4 Werbeanlagen

§ 73(1) Nr. 1 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Nicht erlaubt sind Wechsellichtanlagen.

2.5 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

§ 73(1) Nr. 5 LBO

Alle unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind in der gleichen Art wie die als Parkanlage ausgewiesene Grünfläche anzulegen (siehe Punkt 1.7).

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Neupflanzungen nur einheimische Gehölze zu verwenden.

2.6 Zäune und andere Einfriedungen, auch Hecken, sind nicht zulässig.
Ausgenommen davon sind die Grundstücke mit der Flurstück-Nr. 5 und 49/1.

2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern
§ 73(1) Nr. 5 LBO

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nur bis 1,5 m über bzw. unter Geländeniveau erlaubt.

Ausgenommen davon ist die Einfahrt der Tiefgarage.

Baiersbrunn, den ..18.. Januar 1990..

Karlsruhe, den ..18.01.1990..

Bürgermeister



Planer

OCUTL

