REPRÄSENTATIVE BIS OBERKANTE

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG)

1. Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 – 6 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 ZiffF. 1 BauNVO nicht zulässig.
Mischgebiet MI § 6 BauNVO
Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 sind gemäß § 1 Abs. 6 ZiffF. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
Zahl der Vollgeschosse siehe Planeinschrieb.
In Einzelfälle können bei eingeschossigen Gebäuden zwei weitere Geschosse gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO als Ausnahme durch die Baurechtsbehörde zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird. Die weiteren Geschosse dürfen jedoch nur anrechenbare Geschosse in Sinne von § 2 Abs. 8 LBO sein.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)
siehe Planeinschrieb.
offen, nur Einzel – und Doppelhäuser zulässig mit Beschränkung der Gebäudelängen innerhalb der Baugrenzen.

4. Stellung der Gebäude
siehe Planeinschrieb.
Die Gebäude sind parallel zu der Richtungsgeraden zu erstellen.

5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind, nicht zugelassen.
Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zugelassen.

6. Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 4, 5 und 8 BauNVO)
In den Gebäude auf Flst. 978, südlich des Flst. 991 und westlich des Gebäudes Ruhesteinstraße 180 sind die Betriebs –, Reparatur – und Verwaltungsräume im südlichen Bereich des Gebäudes anzuordnen.
In westlichen und nördlichen Bereich des Gebäudes dürfen nur Räume angeordnet werden, von denen keine Immissionen ausgehen. Für die genaue Abgrenzung der verschiedenen Nutzungen siehe Planeinschrieb.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)
Die endgültige Höhenlage der baulichen Anlagen (Erdgeschoßfußbodenhöhe) wird in der Baugenehmigung festgesetzt. (§ 11 und § 95 LBO, § 3 Abs. 2 Nr. 3 und 4 Bauvorlagenverordnung).

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

1. Dachform
siehe Planeinschrieb.

2. Dachdeckung
dunkles Deckungsmaterial.

3. Kniestock
zulässig bis max. 0,65 m Höhe.
In Einzelfälle kann die Baurechtsbehörde als Ausnahme bergseitig auch einen höheren Kniestock zulassen.

4. Dachaufbauten
mit Schleppdächern auf Dächern mit mindestens 30° Dachneigung zulässig.
Der seitliche Abstand von Giebelhausgrund muß mindestens 2,50 m betragen.

5. Leitungen
Sämtliche Leitungen für Elektrizitäts – und Fernmeldeversorgung im Gebiet des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.
Freistehende Antennen für Rundfunk, Fernsehen und Fernsprechen sind nicht zugelassen. An den Hausseiten bzw. auf den Dach einer baulichen Anlage darf nur eine Fernsehantenne angebracht werden.

6. Leitungsrechte
Zugunsten der Gemeindewerke Baiersbronn.

7. Festsetzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Einfriedungen (§ 111 (1) 6 LBO)
Zulässig sind :
a) Mauern (auch Stützmauern oder Vorgartenmauern),
b) Sichtblenden, Zäune aus dunkelimprägnierten Holz als Zimmermannskonstruktion (Schalung) senkrecht oder waagrecht oder Flechtwerk),
c) Hecken.

FLÄCHE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICH 1,44 HA

Zeichenerklärung

BBauG Bundesbaugesetz BauNVO Baunutzungsverordnung LBO Landesbauordnung

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
MI Mischgebiet § 6 BauNVO

Die nachstehenden Tabellenwerte sind nur Beispiele. Die festgesetzten Werte sind im Plan in Ziffernform angeordnet

0,4 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
(0,5) Geschoßflächenzahl GFZ § 20 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse
I Höchstgrenze §§ 17, 18 BauNVO
Bauweise § 22 BauNVO
Baugrenze § 23 BauNVO
Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO
OK Schachtoberkante
Gebäuderichtung verbindlich § 9 (1) 24. BBauG
S Schachtsohle
SD Satteldach
Mr o/u Mauer oben / unten
K Kniestock
kleiner / gleich Höchstgrenze
Straßen – Verkehrsflächen § 9 (1) 11. BBauG
Begrenzungslinie für Straßen und sonstige Verkehrsflächen § 9 (1) 11. BBauG
Ga Flächen für Garagen § 9 (1) 4. BBauG
SF Sichtfeld
mit Leitungsrecht zu belasten § 9 (1) 21. BBauG
Von der Bebauung freizuhaltende Fläche § 9 (1) 10. BBauG
Grenze des Geltungsbereichs § 9 (7) BBauG
Anschlußbeschränkung (Ein – und Ausfahrtsverbot)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Leitung mit Holzmast
A,W Hauptleitung für Abwasser, Wasserversorgung
Sonstige Abgrenzung
F Fernmeldekabel
Böschung § 9 (1) 17. BBauG
Stützmauer

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grund – flächenzahl	Geschoß flächenzahl
–	Bauweise

Baurechtliche Vorschriften

Kreis Freudenstadt L2 Anlage 1
Gemeinde Baiersbronn
Teilort Mitteltal

Bebauungsplan Unterwies

Maßstab 1:500
(Flurkartenvergrößerung)

Legende

1. Dieser Bebauungsplanentwurf ist gemäß § 2 (1) BBauG in der Fassung vom 18. 8. 1976 durch Beschluß des Gemeinderats vom 19.4.1977 aufgestellt worden.
2. Dieser Bebauungsplanentwurf ist gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 17.4.1979 bis 18. Mai 1979 öffentlich ausgelegen.
3. Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BBauG durch den Gemeinderat am 12.2.1980 als Satzung beschlossen worden.
4. Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 BBauG am 2. Juli 1980 genehmigt worden.
5. Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 12 BBauG durch ortsübliche Bekanntmachung am 19. Juli 1980 rechtsverbindlich geworden.
6. Die Flurstücksgrenzen und Bezeichnungen dieses Planes stimmen mit den Liegenschaftskataster überein.

Dipl.-Ing. Günter Mangold
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
7 Stuttgart 50 (Bad Cannstatt)
Freiligrathstraße 28 · Telefon 560313

Stuttgart – Bad Cannstatt, den 23. 11. 1978
Mangold
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

7. Für die Planung :

Bürgermeisteramt Baiersbronn

Planungsamt Tiefbauamt

Stuttgart, den 7.6.80