



# Stadt Bad Teinach-Zavelstein

## Stadtteil Zavelstein

### Bebauungsplan "Krokusstraße - Scheurenäcker-Süd (Teilbereich)"

#### Textliche Festsetzungen

##### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 27. Aug. 1997 (BGBl. I S. 2141)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132)

Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 08. Aug. 1995 (GBl. S. 617)

Garagenverordnung (GaVO) i. d. F. vom 07. Juli 1997 (GBl. S. 332)

jeweils mit späteren Änderungen.

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB; BauNVO)

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA<sup>1</sup> + WA<sup>2</sup>) gem. § 4 BauNVO.

Die nach Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Anlagen können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

*Nr. 3 = Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Die nach Abs. 3 Nr. 1 vorgesehene Ausnahme ist allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

*Nr. 1 = Betriebe des Beherbergungsgewerbes.*

Die nach Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 und 5 vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

*Nr. 2 = sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*

*Nr. 3 = Anlagen für Verwaltungen,*

*Nr. 4 = Gartenbaubetriebe,*

*Nr. 5 = Tankstellen.*

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)**

Gebäudehöhenbegrenzung, Grundflächenzahl und Geschosßflächenzahl entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungs-schablone).

Gebäudehöhenbegrenzung:

Im WA<sup>1</sup>:

- a) Wandhöhe, gemessen von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dachhaut max. 3,80 m;
- b) Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), max. 8,50 m.

Im WA<sup>2</sup>:

- a) Wandhöhe, gemessen von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dachhaut, max. 6,50 m;
- b) Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), max. 12,60 m.

**1.3 Maximale Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In den WA<sup>1</sup>-Bereichen sind in Einzelhäusern max. 3 Wohnungen und in Doppelhäusern je Haushälfte max. 2 Wohnungen zulässig.

**1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Offene Bauweise gem. Abs. 2.

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**1.5 Stellung (Firstrichtung) der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragenen Gebäude- bzw. Hauptfirstrichtungen sind zwingend einzuhalten; Anbauten mit Nebenfirstrichtungen sind zulässig, wenn die Länge dieser Gebäudeteile max. 1/3 der Hauptgebäudelänge nicht überschreitet und die Firsthöhe mindestens 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe liegt.

**1.6 Garagen und überdeckte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Von der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten; § 23 Abs. 5 BauNVO und § 2 Abs. 1 GaVO bleiben unberührt.

**1.7 Nebenanlagen (§§ 14 und 23 BauNVO)**

Je Baugrundstück kann nur ein Gebäude als Nebenanlage i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO (Nebengebäude oder Gewächshaus) mit max. 25 m³ umbauten Raum nach § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

**1.8 Anschluß der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)**

**1.8.1** Der zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton sowie die Aufstellung von Straßenlampen und Verkehrsschildern ist auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

**1.8.2** Die entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

**1.9 Pflanzgebot (Pfg) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

**1.9.1** Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan sind auf den mit **Pfg** bezeichneten Flächen mittel- und großwüchsige Bäume einheimischer Laubarten und standortgerechte Stauden zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

**1.9.2** Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan sind mittel- und großwüchsige Bäume einheimischer Laubarten und standortgerechte Stauden zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Die Anpflanzstellen können entgegen den Eintragungen geändert werden, wenn der Grundsatz der Planung eingehalten wird.

**1.9.3** Ansonsten ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der o. a. Arten anzupflanzen.

**1.9.4** Anpflanzhöhe für Bäume mindestens 2,50 Meter.

**1.10 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die im Lageplan zum Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen mit Leitungsrecht (Lr) dienen der Stadt Bad Teinach-Zavelstein zum Bau und zur Unterhaltung von Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen und zur Unterhaltung der "Aischbach"-Verdolung und der Energie-Versorgung-Schwaben AG (EVS) zur Anlegung und Unterhaltung von Stromversorgungsleitungen.



**1.11 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Zur Erzeugung von Wärmeenergie für zentrale Heiz- und Warmwasserbereitungsanlagen ist neben der Sonnenenergie auch stückiges Holz in lufttrockenem Zustand einschließlich anhaftender Rinde, beispielsweise in Form von Scheitholz, Hackholzschnitzeln sowie Reisig und Zapfen als Brennstoff und Erd- oder Flüssiggas zulässig.

Als Ausnahme kann Heizöl EL zugelassen werden, wenn bei Baubeginn eines Hauptgebäudes die Versorgung mit Erdgas nicht gewährleistet ist.

Für Einzelöfen und Einzelwarmwasserbereitung ist auch Strom als Energieträger zulässig.

Für Holzkessel, Kachelöfen und offene Kamine als Zusatz- bzw. Übergangsheizung ist nur naturbelassenes stückiges Holz in lufttrockenem Zustand einschließlich anhaftender Rinde, beispielsweise in Form von Scheitholz, Hackholzschnitzeln sowie Reisig und Zapfen als Brennstoff zulässig.

**1.12 Höhenlage der Hauptgebäude** (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan als Maximalhöhe, bezogen auf Normalnull (NN), festgelegt.

**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB; § 74 LBO)

**2.1 Äußere Gestaltung der Hauptgebäude** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

**2.1.1 Dachform:** Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung auch mit Krüppelwalm zulässig.  
Der First ist mittig anzuordnen.

**2.1.2 Dachneigung:** Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone).

**2.1.3 Dachaufbauten:** sind nur als Gauben zulässig.  
Die Länge der Gaube bzw. die Summe der Längen einzelner Gauben darf  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,50 m und zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten

**2.1.4 Dachausschnitte:** sind bis zu einer Länge von max.  $\frac{1}{3}$  der Hauptdachlänge zulässig.

**2.1.5 Dachaufbauten und Dachausschnitte:** nebeneinander auf einer Dachfläche sind nicht zulässig.