

TEXTTEIL

- A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.1979 (Bundesgesetzblatt I Seite 949), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBI. I Seite 1757), die Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 (BGBI. I. Seite 21), (BGBI. III-1-3) und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.06.1972 (Ges.Blatt Seite 352)
- B. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.
- C. Textliche Festsetzungen
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG und BauNVO)
1. Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet bestimmt durch:
in den WA¹-Gebieten:
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 17 Abs. 4 u. § 18 BauNVO)
- Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
- Beschränkung der Gebäudehöhen (Siehe Ziff I. 7)
in den WA-Gebieten:
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 17 Abs. 4 u. § 18 BauNVO)
- Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
- Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)
Siehe Eintrag im Lageplan
- 1.2.1 Bei der Zahl der Vollgeschosse II + 1 UG bzw. 1 + 2 UG gilt:
Die Gebäude können mit 1 bzw. 2 Vollgeschossen und einem bzw. zwei als Vollgeschoß anzurechnenden Untergeschoß errichtet werden (§ 18 BauNVO i.V. mit § 2 Abs. 8 Nr. 2 + 3 LBO)
2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG i.V. mit § 22 BauNVO)
o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
o = offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.
Siehe Eintrag im Lageplan.
3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
Siehe Eintragungen im Lageplan
Die Gebäudeaußenseiten und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen (Nebenfirstrichtungen im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung). Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
Grünanlage
Siehe Eintragung im Lageplan
5. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)
Die ausgewiesene Fläche mit Leitungsrecht dient der Stadt Bad Teinach-Zavelstein zur Einlegung und Unterhaltung der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsleitungen.
6. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)
Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind Bäume zu pflanzen und zu erhalten. Je Grundstück ist mind. 1 raumbildender Baum zu pflanzen.
7. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)
- 7.1. In den Gebieten WA¹ entspricht die max. Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH_{max}) der Höhe der Verkehrsfläche (Umlandstraße). Maßgebend ist die Höhe der Straßenoberkante im Schnittpunkt der Straßenachse mit dem Mittellot auf das jeweilige Grundstück.
- 7.2 Traufhöhenbestimmung (TH)
Gemessen wird die Traufhöhe als Abstand zwischen der tatsächlichen EFH und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut des Gebäudes.
- 7.2.1 Bergseitige Traufhöhe (TH^B)
Siehe Eintragung im Lageplan
- 7.2.2 Talseitige Traufhöhe (TH^T)
Siehe Eintragung im Lageplan
8. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
Sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen sowie auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (Siehe auch Ziff. II, 3).