

Stadt Bad Teinach-Zavelstein

Stadtteil Sonnenhardt

Bebauungsplan "Föhrenwald II" (Erweiterung)

---

## Textteil

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG i.d.F.vom 18.8.1976 und BauNVO i.d.F. vom 15.9.1977)

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

##### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Die in § 4 Abs. 3 Ziff. 1+2 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen  
sind allgemein zulässig.

Die in § 4 Abs. 3 Ziff. 3, 4, 5, 6 BauNVO vorgesehenen  
Ausnahmen sind allgemein nicht zulässig.

##### 1.1.2 Mischgebiet (Mi) gem. § 6 BauNVO.

##### 1.1.3 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO.

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

Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl  
entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan  
(Nutzungsschablone).

#### 1.3 Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Offene Bauweise; im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser  
und Doppelhäuser zulässig.

#### 1.4 Stellung (Firstrichtung) der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan.  
Winkelbauten sind unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung  
zulässig.

#### 1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Gebäude als Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf  
den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig.

#### 1.6 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Im Misch- und Gewerbegebiet:

EG Fußbodenhöhen Festlegung in der Baugenehmigung nach § 15 LBO.

Im allgemeinen Wohngebiet sind die EG Fußbodenhöhen im Bebauungs-  
plan zwingend festgelegt.

#### 1.7 Pflanzzwang (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)

1.7.1 Je 200 qm Baugrundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger  
Baum anzupflanzen; einheimische Laubhölzer sind zu be-  
vorzugen.

1.7.2 Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan  
sind Einzelbäume und Baumgruppen anzupflanzen;  
Anpflanzhöhe mind. 2,00 m.

1.7.3 Das im Lageplan um das Misch- und Gewerbegebiet angegebene  
2,5 m breite Grünflächenband ist mit Hecken und Gebüsch  
in Mindesthöhe von 1,80 m anzupflanzen und zu unterhalten.  
Einheimische Laub- und Nadelhölzer sind zu bevorzugen.

#### 1.8 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt. ~~Die offene Strichelung zeigt die Abgrenzung zwischen dem genehmigten Bebauungsplan "Föhrenwald I" und der Erweiterung "Föhrenwald II".~~