

TEXTTEIL:

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2256), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. September 1977 (BGBl. I. S. 1763), die Planzeichenverordnung vom 19. Januar 1965 (BGBl. I. S. 21), (BGBl. III-1-3) und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20. Juni 1972 (Ges. Bl. S. 352).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Textliche Festsetzungen
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG und BauNVO)

Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

- 1.1.1 Besondere Wohngebiete WB gem. § 4a BauNVO
- 1.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA gem. § 4 BauNVO
- 1.1.3 Sonstige Wohngebiete SO gem. § 11 BauNVO
hier: Kuregebiet, es sind dabei nur Kuregebietsspezifische Nutzungsarten zugelassen wie Kureinrichtungen und Nutzungen für kulturelle Zwecke
- 1.1.4 Mischgebiete MI gem. § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet bestimmt durch:

In den WB¹ - Gebieten

- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 17 Abs. 4 und § 18 BauNVO)
- Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
- Beschränkung der Gebäudehöhen (siehe Gestaltungsvorschriften Ziff. 4)

In den WB und WA - Gebieten

- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 17 Abs. 4 und § 18 BauNVO)
- Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
- Geschosflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

In den SO - Gebieten

- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 17 Abs. 4 und § 18 BauNVO)
- Geschosflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

In den MI - Gebieten

- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 17 Abs. 4 und § 18 BauNVO)
- Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
- Geschosflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Siehe Eintragungen im Bebauungsplan

1.2.1 Erhöhung der Grundflächenzahl in den WB¹ -Gebieten gem. § 17 Abs. 7 BauNVO

1.2.2 Nach § 21a Abs. 2 BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG hinzuzurechnen.

1.2.3.1 Bei Zahl der Vollgeschosse II + DG bzw. III + DG gilt:
Die Gebäude können mit 2 bzw. 3 Vollgeschossen und einem als Vollgeschosß anzurechnenden Dachgeschosß errichtet werden (§ 18 BauNVO i. V. mit § 2 Abs. 8 Nr. 1 LBO).

1.2.3.2 Bei Zahl der Vollgeschosse I + DG + UG bzw. II + DG + UG gilt:
Die Gebäude können mit 1 bzw. 2 Vollgeschossen und einem als Vollgeschosß anzurechnenden Dachgeschosß und einem als Vollgeschosß anzurechnenden Untergeschosß errichtet werden (§ 18 BauNVO i. V. mit § 2 Abs. 8 Nr. 1 und 2 LBO).

1.2.3.3 Bei Zahl der Vollgeschosse III gilt:
Die Gebäude können mit 3 Vollgeschossen i. S. § 18 BauNVO errichtet werden.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG i. V. mit § 22 Abs. 2-4 BauNVO und § 111 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

- o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- g = geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO i. V. § 111 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Bei der abweichenden Bauweise (III - Gebiet) gilt:
Gebäude und Gebäudegruppen ohne Längenbeschränkung, sonst im Sinne der offenen Bauweise.

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Siehe Eintragungen im Lageplan.
Die Gebäudeaußenseiten und die Hauptfirstrichtungen 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.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

Grünflächen als Bestandteile von Verkehrsanlagen im Sinne von § 127 Abs.2 Nr. 3 BBauG).

Siehe Eintragungen im Bebauungsplan.

Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

Siehe Eintragungen im Lageplan

gr¹ = Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit

gr², fr², lr² = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des beschränkten Personenkreises (Nutzungsberechtigte) der überbaubaren Grundstücksflächen A und B und des Grundstückes "Hintere Talstraße 8 "

lr³ = Leitungsrecht für vorhandenen Bach, der jedoch überbaut werden darf.

Anpflanzen von Bäumen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind Bäume zu pflanzen und zu erhalten (Löhe 3 - 5 m).

6.2 Pflanzbindung für Hausgärten = pfb II
Auf den mit einer Pflanzbindung belegten Flächen sind die vorhandenen Grünflächen und Bäume zu erhalten. Stellplätze und Lagerplätze sind auf diesen Flächen nicht zugelassen.

6.3 Pflanzbindung = pfb
Auf den mit einer Pflanzbindung belegten Flächen sind die vorhandenen Grünflächen und Bäume zu erhalten.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen der Gebäude werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.