

Kreis C a l w

Stadt Bad Teinach-Zavelstein

Stadtteil und Markung Bad Teinach

Bebauungsplan "Badstraße - Zavelsteiner Straße"

Textteil

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG i.d.F. vom 18.8.1976 BGBl i.S. 2256 und BauNVO i.d.F. vom 15.9.1977, BGBl I S. 1763)

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

Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO):

Nutzungsarten nach Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 sind nichtzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

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

Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl als Höchstwerte entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone)

Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Wandhöhe talseitig (WHT), gemessen von der Oberkante Verkehrsfläche (Badstraße, Poststraße) bzw. von der bestehenden Geländeoberfläche am Gebäude, jeweils in der Mitte der Gebäude bzw. Teilgebäude (s.Nr. 1.3 Satz 2 bis Oberkante Dachhaut darf max. 9,00 m und muß mind. 7,00 m betragen.

Die Wandhöhe bergseitig (WHB), gemessen von der Oberkante Verkehrsfläche (Zavelsteiner Straße) bzw. von der bestehenden Geländeoberfläche am Gebäude jeweils in der Mitte der Gebäude bzw. Teilgebäude (s.Nr. 1.3 Satz 2) bis Oberkante Dachhaut darf max. 4,50 m und muß mind. 3,50 m betragen.

Die Mindestlänge der bergseitigen Dachneigung, gemessen in der Neigung muß von Mitte First bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut mind. 3,50 m betragen.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO: offene Bauweise, jedoch ist nach maximal 12,50 m Gebäudelänge (Ost-West-Richtung) ein Gebäudeversatz von mindestens 1,50 m Tiefe vorzunehmen.

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

Die im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragenen Gebäude- bzw. Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten; Nebefirstrichtungen sind zugelassen, wenn die Gebäudeteile mit Nebefirstrichtungen sich in ihrer Größe unterordnen und die Firsthöhe sich um mindestens 1,00 m unterscheiden.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Gebäude als Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Mit Garagen und überdeckten Stellplätzen (§ 12 BauNVO) ist von den öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten, § 23 Abs. 5 BauNVO und § 2 Abs. 2 GaVO bleiben unberührt.

1.6 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)

1.6.1 Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan sind Einzelbäume und Baumgruppen anzupflanzen; einheimische Laub- und Nadelbäume sind zu bevorzugen, Anpflanzhöhe mind. 2,00 m.

1.6.2 Je 350 m² Baugrundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger Baum anzupflanzen; einheimische Laubbäume sind zu bevorzugen, Anpflanzhöhe mind. 2,00 m.

1.6.3 Zwischen der Poststraße und der Badstraße sind Linden, alleearartig entsprechend der Lageplaneintragung anzupflanzen.

1.7 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG)

Die Lindenallee auf der Talseite der Zavelsteiner Straße ist zu erhalten und zu ergänzen.

Die Grünanlage und die bestehenden Bäume auf Flst. 86 zwischen der Zavelsteiner Straße und Badstraße ist zu erhalten und zu ergänzen.

1.8 Anschluß der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

1.8.1 Der zur Befestigung der Abgrenzungssteine, zu den öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton ist auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Dasselbe gilt auch für das Aufstellen von Verkehrszeichen und Straßenbeleuchtung.

1.8.2 Die im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, bauliche Anlage und Bepflanzungen über 0,70 m Höhe freizuhalten. Das Gelände ist gegen die öffentliche Verkehrsfläche abzuböschten.

1.9 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

Die ausgewiesenen Flächen mit Leitungsrecht (LR) dienen der Stadt Bad Teinach-Zavelstein zum Bau und Unterhaltung von Wasser- und Abwasseranlagen, sowie der Post, EVS, TWS oder anderen Versorgungsunternehmen für unterirdische Kabelanlagen und von oberirdischen Schaltkästen. Dasselbe gilt für Erdgasleitungen der TWS oder eines anderen Gasversorgungsunternehmens.

1.10 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt. ■■■ ■■■ ■■■ ■■■

Die gemeinsamen Grenzen mit den genehmigten Bebauungsplänen "Badstraße"- "Untere Talstraße" und "Rötenbacher Tal I" sind schwarz gestrichelt mit Kreisen dargestellt. ■■■ ● ■■■ ● ■■■ ● ■■■