

Textteil

Inhalt des Bebauungsplanes

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung ((1 Abs.2 bis 5 BauNVO)

1.11 Plangebiet 1 - 9

W = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Die unter § 4 Abs. 3, Ziffer 1,2,3,4 + 6 BauNVO genannten Anlagen sind allgemein zulässig.

Die unter § 4 Abs. 3, Ziffer 5 BauNVO genannten Anlagen sind allgemein unzulässig.

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

Kniestock

} siehe Eintragungen
im Lageplan

1.2 Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Plangebiet 1-9, o = offene Bauweise

1.3 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 b BBauG)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

1.41 Die festgesetzten Baugrenzen können mit folgenden Gebäuden überschritten werden: Balkone, Vordächer und Freitreppen bis 1,50 m Tiefe. Im übrigen ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit folgenden Gebäudeteilen zulässig: Gesimse, Dachvorsprünge, Abfallrohre, Pfeiler, Sockel, Tür- und Fensterumrahmungen bis 0,50 m Tiefe.

1.42 Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig.

1.5 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Garagen sind in den dafür ausgewiesenen Flächen oder als Anbauten oder in Verbindung mit dem Hauptgebäude auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

1.6 Höhenlage der Gebäude (§ 9, Abs. 1, Ziffer 1 d BBauG)

Die Höhenlagen der Gebäude werden in der Baugenerierung festgelegt.

1.7 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1, Ziffer 15 BBauG)

Je 200 qm Baugrundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger Baum anzupflanzen, einheimische Laubbölzer sind zu bevorzugen.

1.8 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Die im Lageplan zum Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen mit Leitungsrecht LB 1 dienen der Stadt Bad Teinach-Zavelstein für den Bau und die Unterhaltung der Anlagen.

1.9 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 5 BBauG)

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

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 Abs. 1 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung der Hauptgebäude (§ 111 Abs. 1 Ziffer 1 LBO)

2.11 Bei Gebäude bzw. Platz Nr. 1 - 9 ist zulässig:

1.) Giebelhäuser DN 28 - 32 Altgrad, Kniestock 0,60 m. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Dachausschnitte sind bis zu einer Länge von max 50 % des Hauptgebäudes zulässig.

2.) Versetzte Satteldächer mit beiderseits gleicher Neigung, DN 28 - 32 Grad.

Kniestock 0,60 m. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Dachausschnitte sind bis zu einer Länge von max. 50 % des Hauptgebäudes zulässig.

3.) Asymmetrisches Dach (Gatteldach):

DN: Eine Seite 28 - 32 Altgrad, die andere Seite 46-52 Altgrad, Kniestock 0,60 m. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Dachausschnitte sind bis zu einer Länge von max. 50 % des Hauptgebäudes zulässig.

Die Firstverschiebung ist durch asymmetrische Pfeileintragung im Lageplan angegeben. (Siehe nebenstehende Planskizze)

Dachdeckung=gedecktes Material

Schwarze und anthrazitfarbene Dacheindeckungen sind unzulässig.

2.2 Äußere Gestaltung der Garagen und Gebäude als Nebenanlagen i. S.

des § 14 BauNVO. (§ 111, Abs. 1, Ziffer 1 LBO)

Zusammenhängende und nebeneinander stehende Garagen und Gebäude sind in Form und äußerer Gestaltung (Material-u.Farbgebung) stets einheitlich zu gestalten. Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen oder sind als Flachdach 0 - 5 Altgrad zulässig.

Dachdeckung bei geneigten Dächern gedecktes Material.

Schwarze und anthrazitfarbene Dacheindeckungen sind unzulässig.

2.3 Einfriedigungen (§ 111, Abs. 1, Ziffer 5 LBO)

Entlang der öffentl. Verkehrs- u. Grünflächen sind Einfriedigungen bis max. 0,30 m hoch (eingeschlossen ein Sockel bis max. 0,30 m hoch), sonst bis 1,00 m hoch zulässig, geschlossene nur in Form lebender Einfriedigungen, die laufend zu unterhalten und zurückzuschneiden sind. Drahtzäune allein sind entlang den öffentl. Verkehrsflächen nicht zulässig.

2.4 Grundstücksgestaltung (§ 111, Abs. 1, Ziffer 6 LBO)

2.41 Die Freiflächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Der natürliche Geländeverlauf darf bei Auffüllungen und Abgrabungen nur unwesentlich, d.h. bis max. 0,50 m verändert werden; die Geländeverhältnisse der Angrenzergrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

2.5o Sichtflächen, das Gelände im Bereich der Sichtflächen ist auf der Straßenseite abzubäuschen. Bepflanzung und Einfriedigungen in diesen Flächen darf 0,70 m nicht überschreiten.

2.6o Außenantennen sind je Hauptgebäude nur eine zulässig. (§ 111, Abs. 1, Ziffer 3 LBO)

2.7o Niederspannungsleitungen und Fernmeldeleitungen sind als Freileitungen für alle Gebäude zulässig. (§ 111 Abs. 1, Ziffer 4 LBO)

Bebauungsplanentwurf gefertigt.

Anerkannt:

Als Entwurf. (§ 2 (6) BBauG)

Als Satzung: (§ 10 BBauG)

Genehmigt: (§ 11 BBauG)

Öffentlich ausgelegt: (§ 12 BBauG)

In Kraft getreten: (§ 12 BBauG)

Architekt:
Zavelstein, denBürgermeister:
Bad Teinach, den

lt. Bekanntmachung des Bürgermeisteramtes vom _____ Öffentlich ausgelegt vom _____ bis _____

Vom Gemeinderat beschlossen am: _____ Niederschrift Nr. _____

am _____ mit Erl. vom _____ Nr.: _____

lt. Bekanntmachung des Bürgermeisteramtes vom _____ bis _____

am _____

DIPL.-ING. KARL-EUGEN KRIEG
FREIER ARCHITEKT
TELEFON 07061-12107