Kreis Calw

Gemeinde Bad Teinach-Zavelstein

Bebauungsplan " Kirchstraße ", Schmieh

Inhalt des Bebauungsplanes:

Texteil:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG u. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2-5 BauNVO)
Dorfgebiet (MD) gem. §5 BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung(§ 16 - 21 a BauNVO)
Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan.
(Nutzungsschablone)

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

1.4 Stellung (Firstrichtung) der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 b BBauG)
Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zur Bebauungsplan.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
1.51 Die festgesetzten Baulinien u. Baugrenzen können mit folgenden Gebäudeteilen überschritten werden. Balkone, Vordächer und Freitreppen bis 1,5o m Tiefe. Im Übrigen ist eine Überschreitung der Baulinien u. Baugrenzen mit folgenden Gebäudeteilen zulässig: Gesimse, Dachvorsprünge, Abfallrohre, Pfeiler, Sockel, Tür- und Fensterumrahmungen bis o,5o m Tiefe.

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

1.6 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze sind außer auf den überbaubaren Flächen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.7 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 d BBauG)
Die Höhenlage wird im Einzelnen in der Baugenehmigung nach § 19 BBauG festgelegt. ~~Die im Plan angegebenen EFH sind Richtwerte.~~

1.8 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 5 BBauG)
Die im Lageplan zum Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen mit Leitungsrecht (LR) dienen für den Bau und Unterhaltung der Anlagen:

LR I = Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde (Wasserverband Liebelsberg)

~~LR II = Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Bad Teinach-Zavelstein Hauptsammler~~

LR III = Leitungsrecht zugunsten der EVS -Hochspannungsleitung-

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 Ziff. 1 LBO)

Dachform	:	Satteldach und Walmdach
Dachneigung	:	entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone)
Dachaufbauten:	:	nur bei Dachneigung ≥ 40° zulässig. Der Abstand der Dachaufbauten von den Ortgängen des Hauptdaches muß mind. 2,5o m betragen. Die Höhe vom Anschnitt des Dachaufbaues mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims darf max. 1,25 m betragen.
Dachausschnitte	:	bis zu einer Länge von max. 50 % der Hauptdachlänge zulässig.
Kniestock	:	entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone).
Dachdeckung	:	gedecktes Material. Schwarze und anthrazitfarbene Dacheindeckungen sind unzulässig

2.2 Äußere Gestaltung der Garagen u. Gebäude als Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO (§ 111 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)
Zusammenhängende u. nebeneinanderstehende Garagen u. Gebäude sind in Form, äußerer Material- und Farbgebung stets einheitlich zu gestalten. Dachdeckung bei geneigten Dächerngedecktes Material.

2.3 Einfriedigungen (§ 111 Abs. 1 Ziff. 6 LBO).
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis max. 0,70 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 entsprechend zurückzuschneiden sind.
Drahtzäune allein sind entlang der öffentl.Verkehrsflächen nicht zulässig.

2.4 Grundstücksgestaltung (§ 111 Abs. 1 Ziff. 6 LBO)

2.41 Die Freiflächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.

2.42. Der natürliche Geländeverlauf darf bei Auffüllungen und Abgrabungen nur unwesentlich, d.h.bis max. 0,50 m verändert werden; die Geländeverhältnisse der Angrenzergrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.

2.5 Außenantennen sind je Hauptgebäude nur eine zulässig. (§ 111 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

2.6 Niederspannungs- u. Fernmeldeleitungen sind als Freileitungen für alle Gebäude zulässig. (§ 111 Abs. 1 Ziff. 4 LBO).

2.7 Der im Lageplan zum Bebauungsplan ausgewiesene Einzelbaum (Nußbaum) ist zu erhalten und unterhalten.

GRÜN ERGÄNZT:

ZAVELSTEIN, DEN 31. 10. 77

ARCHITEKT: