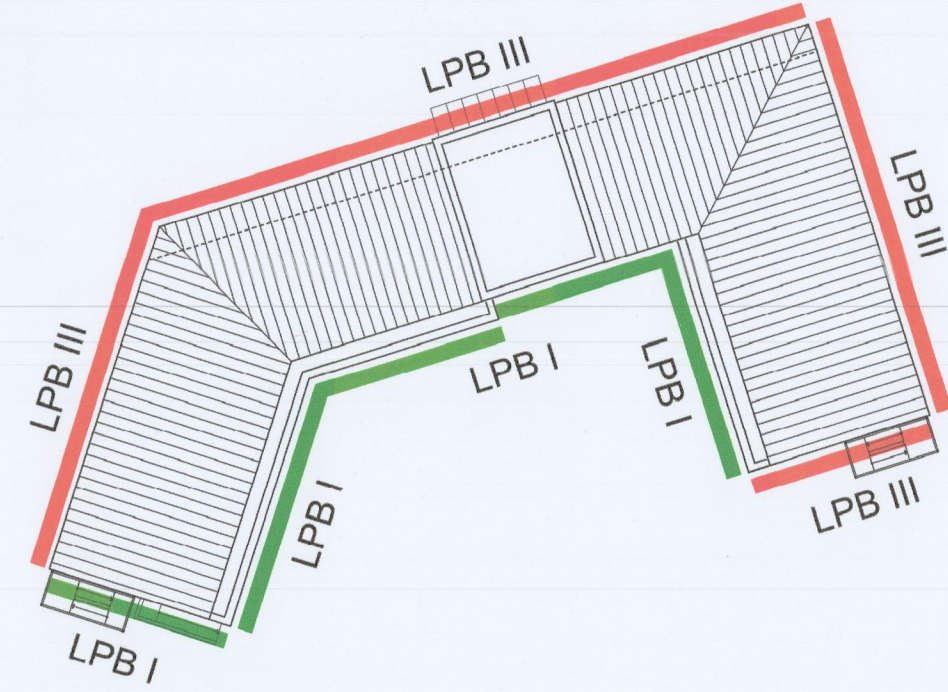


Gebäudeschema mit Festsetzung der Lärmpegelbereiche laut Lärmprognose des Ingenieurbüros Kuhn Decker GmbH & CO. KG mit Stand vom 05.02.2021.



LPB = Lärmpegelbereich  
LPB I = Lärmpegelbereich I (grün)  
LPB III = Lärmpegelbereich III (rot)



Planzeichen Hochwasserlinien Bebauungsplan	Planzeichen Hochwasserlinien Gestaltungsplan
Hochwasserlinie - HQ 10	Hochwasserlinie - HQ 10
Hochwasserlinie - HQ 50	Hochwasserlinie - HQ 50
Hochwasserlinie - HQ 100	Hochwasserlinie - HQ 100
Hochwasserlinie - HQ extrem	Hochwasserlinie - HQ extrem

Information nachrichtlich übernommen:

- Überflutungsflächen, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand 30.06.2020
- Überflutungsflächen Hochwasserisikobewertungskarte, LUBW, Stand 02.07.2020

### Luftbild - Bad Teinach-Zavelstein, Bebauungsplan 'Badstrasse - Untere Talstrasse', 2. Änderung



### Flächenbilanz

Bruttobauland	ca.	2.411 m <sup>2</sup>	100 %
Nettobauland	ca.	2.185 m <sup>2</sup>	91 %
überbaubare Fläche	ca.	1.168 m <sup>2</sup>	49 %
(Grundfläche Tiefgarage	ca.	1.378 m <sup>2</sup> )	
nicht überbaubare Fläche	ca.	1.017 m <sup>2</sup>	42 %
Strassenverkehrsflächen	ca.	187 m <sup>2</sup>	8 %
Grünfläche	ca.	39 m <sup>2</sup>	1 %

Planzeichen Hinweise Bebauungsplan	Planzeichen Hinweise Gestaltungsplan
Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer	Gewässer Bestand
Bestehende Gebäude	Strassenverlauf Bestand
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes; gem. § 9 (7) BauGB	Fussweg Bestand
Mischgebiet gem. § 6 BauNVO	Fuss-Radweg Bestand
Baugrenze; gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB	Gebäude Bestand
Verkehrsfläche; gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB	geplante Gebäude
Erhalt von Bäumen; gem. § 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB	geplante Dachbegrünung
Anpflanzen von Bäumen; gem. § 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB	geplante Grundstückszufahrten
Öffentliche Grünflächen; gem. § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB	Grünflächen
Umgrenzung Fläche für unterirdisch liegende Tiefgarage gem. § 9 (1) Nr. 4 u. 22 BauGB	Bäume neu
Umgrenzung Fläche für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 u. 22 BauGB	Bäume Bestand
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB	Überflutungsfläche (HQ-10 bis HQ-extrem)
Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen; gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB	
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind, hier Zweckbestimmung Schuttbereich; gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB	
Flächen für die Abfallentsorgung	Bezugspunkt
Wasserflächen u. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses - hier Fläche Hochwasserschutz; gem. § 5 (2) Nr. 7 und (4), § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB	aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angaben von Höhen über dem Meeresspiegel in Meter über NormalhöhenNull
Überflutungsfläche (HQ-10 bis HQ-extrem)	offene Bauweise; gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

### Art der baulichen Nutzung

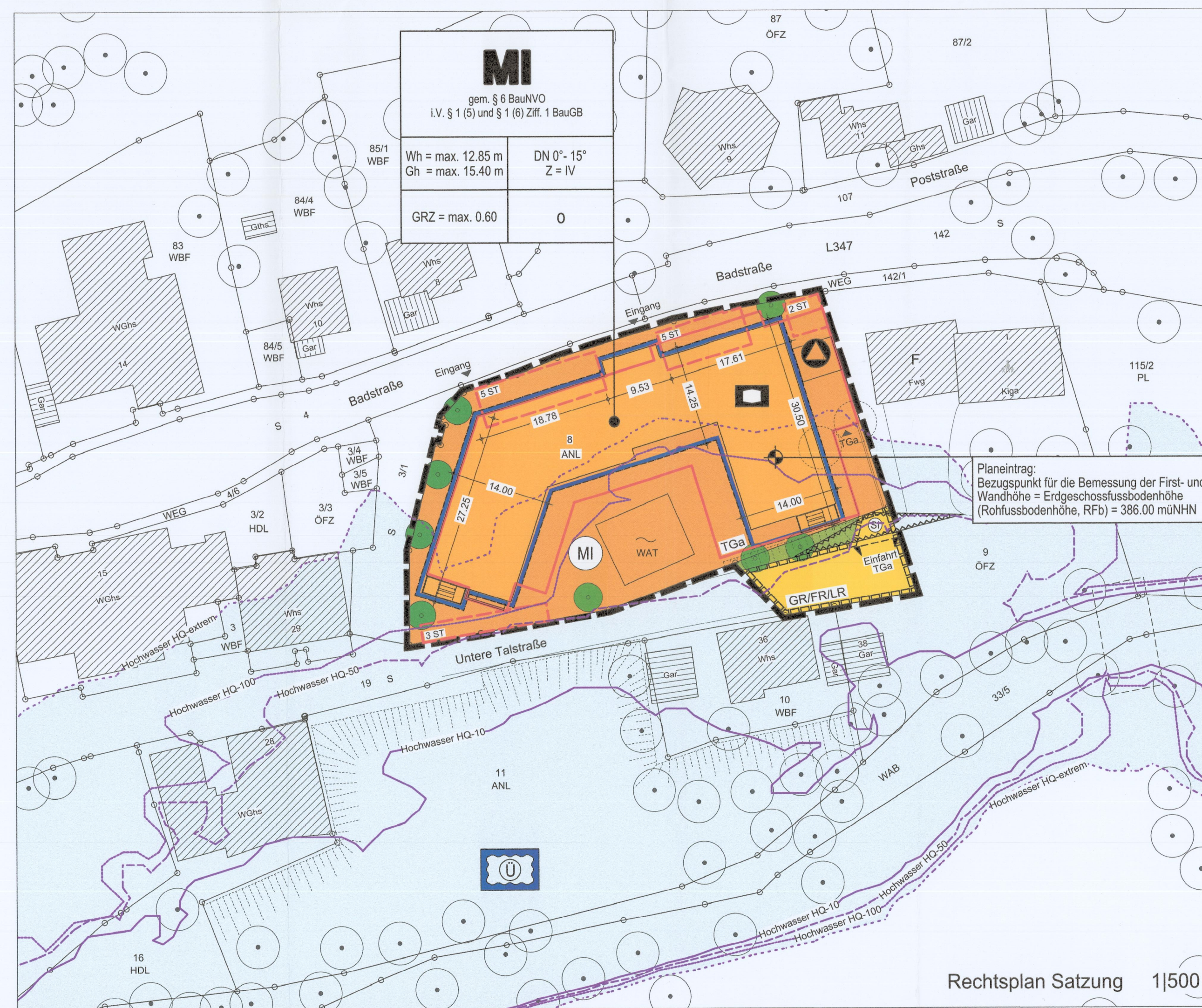
Wandhöhe Gebäudehöhe	Dachneigung Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone, beispielhaft: Mass der zulässigen baulichen Nutzung

MI = Mischgebiet; gem. § 6 BauNVO; i.V. § 1 (5) und § 1 (6) Ziff. 1 BauGB  
MGF = maßgebliche Grundstücksfläche  
GRZ = maximal zulässige Grundflächenzahl = .....  
Gh = max. zulässige Gebäudehöhe = ..... m  
Wh = max. zulässige Wandhöhe = ..... m  
DN = Dachneigung von „...“ bis „...“ Grad zulässig  
Z = max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

Bezugsfläche = Bezugsfläche inmitten für Wh, Gh

PD = Pultdach  
FDG = Flachdach begrünt



### Verfahrensvermerke

#### 1. Aufstellungsbeschluss

- a) Die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 (1) BauGB vom Gemeinderat am 30.07.2020 beschlossen und am 05.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

#### 2. Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat hat gemäß § 3 (2) BauGB am 30.07.2020 die 2. Änderung des Bebauungsplans als Entwurf gebilligt und deren öffentliche Auslegung beschlossen.

#### 3. Öffentliche Auslegung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanentwurfs hat mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 14.08.2020 bis zum 16.09.2020 im Rathaus der Stadt Bad Teinach-Zavelstein öffentlich ausliegen.

#### 4. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.08.2020 bis zum 16.09.2020.

#### 5. Satzungsbeschluss

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 (1) BauGB vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 25.02.2021 als Satzung beschlossen.

#### 6. Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Plans sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Bad Teinach-Zavelstein, den 26.02.2021



Markus Wendel, Bürgermeister

#### 7. Öffentliche Bekanntmachung

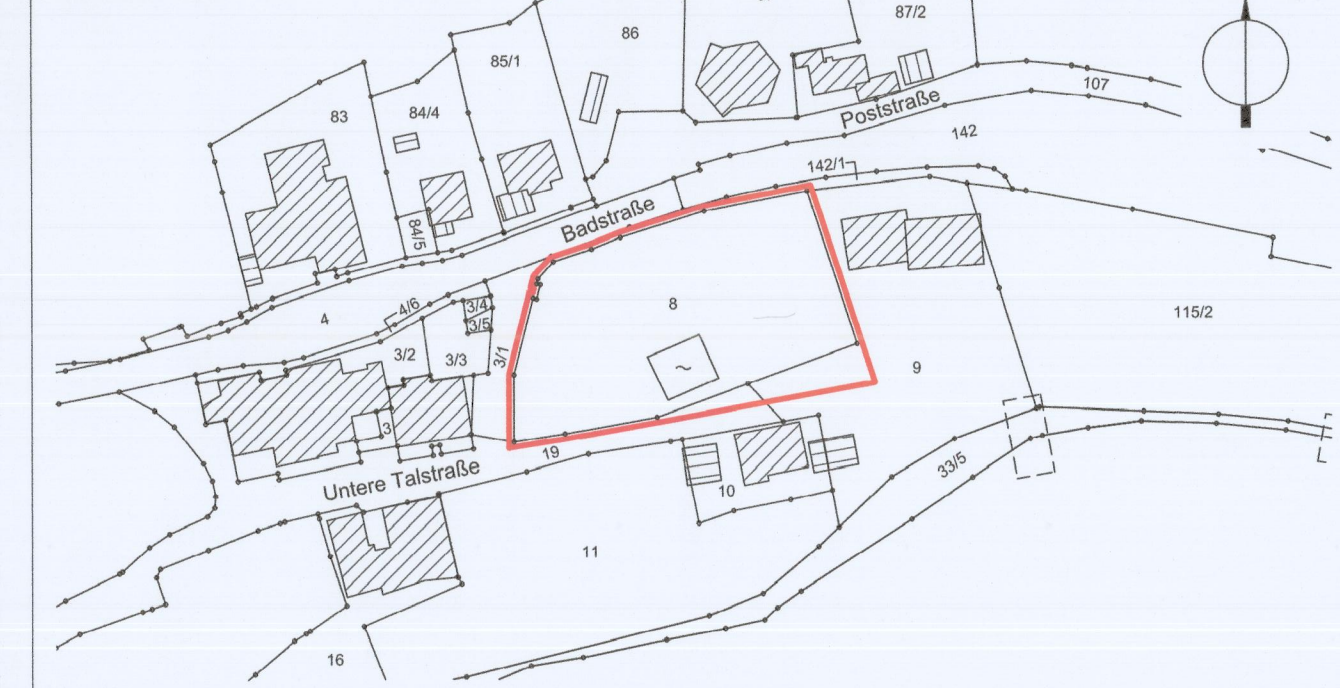
Die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 03.03.2021 ortsüblich, öffentlich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des Bebauungsplans in Kraft.

Bad Teinach-Zavelstein, den 04.03.2021



Markus Wendel, Bürgermeister

### Situation



### Planstand Masstab 1:500

Format	Datum	Planverfasser
1000 x 594	15.02.2021	ebj/sjg

### Projekt

Schweizer Immo Projekt GmbH |  
Bad Teinach-Zavelstein, Bebauungsplan  
'Badstrasse-Untere Talstrasse' 2. Änderung

### Auftraggeber

Schweizer Immo Projekt GmbH  
Schulstrasse 6  
70839 Gerlingen

### Planungsort

75385 Bad Teinach-Zavelstein  
'Badstrasse - Untere Talstrasse'  
Gemarkung Teinach

### Bebauungsplan 'Badstrasse - Untere Talstrasse'

2. Änderung des o.g. Bebauungsplans  
im beschleunigten Verfahren  
gem. § 13a Baugesetzbuch -BauGB-

70420 3.02 15.02.2021

Rechtsplan  
Satzung; gem. § 10 (1) BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung;  
gem. § 10 (3) BauGB

### B&B B&B GmbH

Architekten & Ingenieure  
Lohnherstraße 9 - 78467 Konstanz  
Telefon: +49 7531 9807-0  
Telefax: +49 7531 9807-70  
mail@bb-architektur.com  
www.bb-architektur.com

