

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1238), die Planzeichenverordnung vom 19. Jan. 1965 (BGBl. I S. 21) (BGBl. III 213-1-3) und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20. Juni 1972 (Ges. Bl. S. 352).

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

C. Textliche Festsetzungen  
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1. Bauliche Nutzung

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a BBauG)
  - 1.1.1 Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a und §§ 16-21 a BauNVO)
 

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet bestimmt durch:

    - Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 17 Abs. 4 u. § 18 BauNVO)
    - Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
    - Geschosflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)
 siehe Eintragungen im Bebauungsplan!
  - 1.2.1 Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung in den Gebieten MI<sup>1</sup> und MI<sup>2</sup> gemäß § 17 Abs. 8 BauNVO
  - 1.2.2 Bei Zahl der Vollgeschosse II + DG bzw. III + DG gilt:  
Die Gebäude können jeweils entsprechend mit zwei bzw. mit drei Vollgeschossen und einem als Vollgeschosß anzurechnenden Dachgeschosß errichtet werden. (§ 18 BauNVO i.V. mit § 2 Abs. 8 Nr. 1 LBO)
  - 1.2.3 Nach § 21 a 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. 12 BBauG hinzuzurechnen.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG i.V. mit § 22 BauNVO)

offene Bauweise = o (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
geschlossene Bauweise = g (§ 22 Abs. 3 BauNVO)  
siehe Eintragungen im Bebauungsplan.

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

Siehe Eintragungen im Bebauungsplan.  
Die Gebäudeaußenseiten und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen.  
Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 d BBauG)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen der Gebäude werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

5. Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 e BBauG)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die Sichtfelder sind von jeder Nutzung, Bebauung und Einfriedung über 70 cm Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der L 347 und die einmündenden Straßen, freizuhalten.

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)  
Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG)

Pflanzgebot von Einzelbäumen.  
Pflanzgebot und Pflanzbindung für flächenhafte Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.  
pfb H = Pflanzbindung für Hausgärten.  
Auf den mit einer Pflanzbindung belegten Flächen sind die vorhandenen Grünflächen und Bäume zu erhalten. Stellplätze und Lagerplätze sind auf diesen Flächen nicht zugelassen (siehe auch Ziffer II.3).

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (LBO)

1. Dächer (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 Dachform und Dachneigung  
Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Dachneigung entsprechend Planeintrag. Dacheinschnitte sind bis max. 30 % der Dachfläche einer Traufseite zulässig. Dachaufbauten sind unzulässig.  
SD = Satteldach  
SD i.V. mit FD I = Satteldach in Verbindung mit vorgezogenem eingeschossigem Flachdach  
siehe Eintragungen im Bebauungsplan.
- 1.2 Dachdeckung  
Material, Form und Farbe ist auf die umgebende Dachdeckung abzustimmen.

2. Äußere Gestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 und § 16 LBO)  
Die farbliche Gestaltung ist auf die umgebende Bebauung abzustimmen.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)  
Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Auf den mit Pflanzbindung belegten Hausgärten sind Lagerplätze nicht zugelassen.

4. Gebäudehöhe der baulichen Anlagen (§ 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO)  
Auf den Flächen für Gemeinbedarf wird die Gebäudehöhe bestimmt durch den vorhandenen Bestand.

III. Bemerkungen

Im gesamten Planungsgebiet ist mit mittelalterlichen Funden und Bauresten zu rechnen. Es besteht daher grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei der Durchführung von Baumaßnahmen im Planungsgebiet bisher unbekannte Funde oder Fundplätze aufgedeckt werden. Um deren Meldung an das Landesdenkmalamt sicherzustellen, ist in jede Einzelbaugenehmigung ein Hinweis auf die Meldepflicht von zufälligen Funden (§ 20 DschG) und die Bußgeldbestimmungen (§ 33 DschG) aufzunehmen.

Verfahrensvermerke (gem. BBauG vom 18.8.1976 - Bundesgesetzblatt I S. 2256)

Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BBauG beschlossen am 26. April 1976, § 10  
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BBauG am 9. 2. 1977  
Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat am 8. Nov. 1976, § 2 ö.T.  
Beteiligung der Bürger gem. § 2 a Abs. 1-5 BBauG innerhalb der Frist vom 14. 2. 1977 bis 15. 3. 1977  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 5 BBauG innerhalb der Frist vom 19. 1. 1977 bis 8. 5. 1977  
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG am 25. Mai 1977 durch Mitteilungsblatt  
Als Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt gem. § 2 a Abs. 6 BBauG am 1. 6. 1977 bis 1. 7. 1977 (je einschließl.)  
Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 24. Okt. 77  
Genehmigt gem. § 11 BBauG vom ..... Nr. ....  
Öffentlich ausgelegt gem. § 12 BBauG ab .....  
In Kraft getreten gem. § 12 BBauG durch öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung und Auslegung in ..... am .....

Oktober 25. 1977  
Bad Teinach, den .....  
  
..... (Bürgermeister) (Krauss)