

# TEXTTEIL

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.1979 (Bundesgesetzblatt I Seite 949), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBI. I Seite 1757), die Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 (BGBI. I. Seite 21), (BGBI. III-1-3) und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.06.1972 (Ges.Blatt Seite 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 BBauG und BauNVO)

### 1. Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)  
Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)  
Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet bestimmt durch:  
in den WA<sup>1</sup>-Gebieten:  
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 17 Abs. 4 u. § 18 BauNVO)  
- Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)  
- Beschränkung der Gebäudehöhen (Siehe Ziff I. 7)

in den WA-Gebieten:  
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 17 Abs. 4 u. § 18 BauNVO)  
- Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)  
- Geschosflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Siehe Eintrag im Lageplan

1.2.1 Bei der Zahl der Vollgeschosse II + 1 UG bzw. 1 + 2 UG gilt:  
Die Gebäude können mit 1 bzw. 2 Vollgeschossen und einem bzw. zwei als Vollgeschosß anzurechnenden Untergeschoß errichtet werden (§ 18 BauNVO i.V. mit § 2 Abs. 8 Nr. 2 + 3 LBO)

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

o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
o = offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.  
Siehe Eintrag im Lageplan.

### 3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Siehe Eintragungen im Lageplan  
Die Gebäudeaußenseiten und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen (Nebenfirstrichtungen im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung). Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

### 4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

Grünanlage  
Siehe Eintragung im Lageplan

### 5. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

Die ausgewiesene Fläche mit Leitungsrecht dient der Stadt Bad Teinach-Zavelstein zur Einlegung und Unterhaltung der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsleitungen.

### 6. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)

Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind Bäume zu pflanzen und zu erhalten. Je Grundstück ist mind. 1 raumbildender Baum zu pflanzen.

### 7. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

7.1 In den Gebieten WA<sup>1</sup> entspricht die max. Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFHmax.) der Höhe der Verkehrsfläche (Umlandstraße). Maßgebend ist die Höhe der Straßenoberkante im Schnittpunkt der Straßenachse mit dem Mittellot auf das jeweilige Grundstück.

7.2 Traufhöhenbestimmung (TH)  
Gemessen wird die Traufhöhe als Abstand zwischen der tatsächlichen EFH und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut des Gebäudes.

7.2.1 Bergseitige Traufhöhe (TH<sup>B</sup>)  
Siehe Eintragung im Lageplan

7.2.2 Talseitige Traufhöhe (TH<sup>T</sup>)  
Siehe Eintragung im Lageplan

### 8. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen sowie auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (Siehe auch Ziff. II, 3).

## II. Gestaltungsvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BBauG i.V. mit dem "Gesetz zur Anpassung der LBO an die Änderung des BBauG" vom 21.06.1977 sowie § 111 Abs. 1 LBO)

### 1. Dächer

1.1 Dachform und Dachneigung im Lageplan  
Siehe Eintragung im Lageplan  
Die Dächer sind als Satteldächer bzw. versetzte Satteldächer auszuführen. Als Ausnahme ist auch ein Walmdach zulässig.

1.2 Dacheinschnitte, Dachaufbauten  
Dacheinschnitte sind bis max. 30 % der Dachfläche einer Traufseite zulässig. Dachaufbauten sind als Ausnahme nur als Einzelgauben bis zu einer Breite von max. 1,40 m zugelassen.  
Dacheinschnitte und Dachgauben gleichzeitig an der Traufseite eines Gebäudes sind nicht zugelassen.

1.3 Dachdeckung  
Es sind nur Ziegel und kleinformatische Asbestzementplatten in gedeckten Rot- oder Brauntönen zulässig.

1.4 Dachvorsprung  
Am Ortgang und an der Traufe ist ein Dachvorsprung mit minimal 15 cm, maximal 50 cm vorgeschrieben.

1.5 Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie sich in die Dachfläche einfügen.

### 2. Fassadengestaltung

Die Material- und Farbgebung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen ist so auszuführen, daß das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Wandverkleidungen aus Asbestzement, Kunststoff, Glas und Metall sowie ausschließlich Sichtbeton (zumal ohne farbige Behandlung) oder Waschbeton sind nicht zulässig.

Für die Farbgebung sind gedeckte, auf die nähere Umgebung abgestimmte Farbtöne zu wählen.

Bei den Gebäuden nordwestlich der Umlandstraße ist das 2. Untergeschoß gegenüber den anderen Geschossen durch einen dunkleren Farbton deutlich abzusetzen.

### 3. Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sollen, wenn möglich, in das Hauptgebäude einbezogen werden. Ansonsten sind sie von der äußeren Gestaltung bezüglich Material und Farbe auf die Hauptgebäude abzustimmen.

### 4. Antennen

Auf jedem Gebäude ist max. eine Außenantenne zulässig.

### 5. Einfriedungen

5.1 Entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind nur dicht wachsende Hecken aus standortgemäßen Gehölzarten bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen.

5.2 Gegenüber Nachbargrundstücken sind lebende und tote Einfriedungen bis max. 1,20 m zulässig. Zur Abschirmung von Wohnhöfen sind außerdem Sichtschutzeinrichtungen mit einer Höhe von max. 2,00 m als freiwachsende Hecken oder als Sichtblenden aus dunkel imprägniertem Holz zugelassen.

Genehmigt

1. Vorsitzender des  
Landratsamts Calw  
vom 19.8.1980  
11:



*[Handwritten signature]*