

# EXTTTEIL:

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2256), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. September 1977 (BGBI. I. S. 1763), die Planzeichenverordnung vom 19. Januar 1965 (BGBI. I. S. 21), (BGBI. III-1-3) und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20. Juni 1972 (Ges. Bl. S. 352).

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

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG und BauNVO)

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

- 1.1.1 Besondere Wohngebiete WB gem. § 4a BauNVO
- 1.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA gem. § 4 BauNVO
- 1.1.3 Sonstige Sondergebiete SO gem. § 11 BauNVO  
hier: Kurgebiet, es sind dabei nur Lärmschutzspezifische Nutzungsarten zugelassen wie Kureinrichtungen und Nutzungen für kulturelle Zwecke
- 1.1.4 Mischgebiete MI gem. § 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet bestimmt durch:

In den WB<sup>1</sup> - Gebieten

- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 17 Abs. 4 und § 18 BauNVO)
- Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
- Beschränkung der Gebäudehöhen (siehe Gestaltungsvorschriften Ziff. 4)

In den WB und WA - Gebieten

- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 17 Abs. 4 und § 18 BauNVO)
- Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
- Geschosflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

In den SO - Gebieten

- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 17 Abs. 4 und § 18 BauNVO)
- Geschosflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

In den MI - Gebieten

- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 17 Abs. 4 und § 18 BauNVO)
- Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
- Geschosflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

Siehe Eintragungen im Bebauungsplan

1.2.1 Erhöhung der Grundflächenzahl in den WB<sup>1</sup> - Gebieten gem. § 17 Abs. 7 BauNVO

1.2.2 Nach § 21a 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. 22 BBauG hinzuzurechnen.

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

1.2.3.2 Bei Zahl der Vollgeschosse I + DG + UG bzw. II + DG + UG gilt:  
die Gebäude können mit 1 bzw. 2 Vollgeschossen und einem als Vollgeschosß anzurechnenden Dachgeschosß und einem als Vollgeschosß anzurechnenden Untergeschosß errichtet werden (§ 18 BauNVO i. V. mit § 2 Abs. 8 Nr. 1 und 2 LBO).

1.2.3.3 Bei Zahl der Vollgeschosse III gilt:  
Die Gebäude können mit 3 Vollgeschossen i. S. § 18 BauNVO errichtet werden.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG i. V. mit § 22 Abs. 2-4 BauNVO und § 111 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

- o = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- g = geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- a = abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO i. V. § 111 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Bei der abweichenden Bauweise (III - Gebiet) gilt:  
Gebäude und Gebäudegruppen ohne Längenbeschränkung, sonst im Sinne der offenen Bauweise.

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

Siehe Eintragungen im Lageplan.

Die Gebäudeaußenseiten und die Hauptfirstrichtungen 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.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

Grünflächen als Bestandteile von Verkehrsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 3 BBauG).

Siehe Eintragungen im Bebauungsplan.

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

Siehe Eintragungen im Lageplan

gr<sup>1</sup> = Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit

gr<sup>2</sup>, fr<sup>2</sup>, lr<sup>2</sup> = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des beschränkten Personenkreises (Nutzungsberechtigte) der überbaubaren Grundstücksflächen A und B und des Grundstückes "Hintere Talstraße 8"

lr<sup>3</sup> = Leitungsrecht für vorhandenen Bach, der jedoch überbaut werden darf.

Anpflanzen von Bäumen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind Bäume zu pflanzen und zu erhalten (Höhe 3 - 5 m).

6.2 Pflanzbindung für Hausgärten = pfb II  
Auf den mit einer Pflanzbindung belegten Flächen sind die vorhandenen Grünflächen und Bäume zu erhalten. Stellplätze und Lagerplätze sind auf diesen Flächen nicht zugelassen.

6.3 Pflanzbindung = pfb  
Auf den mit einer Pflanzbindung belegten Flächen sind die vorhandenen Grünflächen und Bäume zu erhalten.

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

Die Erdgeschosßfußbodenhöhen der Gebäude werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

II. Gestaltungsvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BBauG i. V. mit dem "Gesetz zur Anpassung der LBO an die Änderung des BBauG" vom 21. Juni 1977)

1. Dächer

1.1 Dachform und Dachneigung. Siehe Eintragungen im Lageplan.  
Die Dächer sind als Satteldächer bzw. Walmdächer auszuführen. Sonderformen wie versetzte Satteldächer sind zulässig. Der Höhenversatz darf dabei - gemessen vom First zur Kehle - 1,30 m nicht übersteigen. Das Krüppelwalmdach wird nur als Ausnahme zugelassen.

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  
Material, Form und Farbe ist auf die umgebende Bebauung abzustimmen. Dabei sind die Farben "schwarz" und "anthrazit" ausgeschlossen.

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

2. Fassadengestaltung

Die farbliche Gestaltung ist jeweils auf die umgebende Bebauung abzustimmen. Dabei dürfen grelle und glänzende Fassadenfarben nicht verwendet werden.

Eine Verkleidung der Fassaden durch großformatige Asbestzementplatten oder kleinformatige Asbestzementschindeln ist nicht zugelassen. Ebenso sind Imitationen jeglicher Art wie tapetenartige Fassadenverkleidungen oder vorgelassenes Ziegelmauerwerk sowie großflächige Glasverkleidungen und Kunststoffverkleidungen nicht gestattet.

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 umgebenden Gebäude abzustimmen.

4. Gebäudehöhen in den WB<sup>1</sup> - Gebieten

Bei Neubauten wird die maximale Traufhöhe durch die Traufhöhe des bisherigen Gebäudes bestimmt. Überschreitungen sind mit max. 0,50 m ausnahmsweise zulässig; gemessen wird die Traufhöhe als Abstand zwischen der angrenzenden Verkehrsfläche jeweils an der längsten Gebäudeseite vermittelt und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut des Gebäudes.

5. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen und Automaten sind gem. § 111 Abs. 2 Nr. 1 LBO genehmigungspflichtig.

6. Antennen

Auf jedem Gebäude ist max. eine Außenantenne zulässig.

7. Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind nur zugelassen:

- gärtnerisch gestaltete Flächen ohne Zäune und Hecken
- dicht wachsende Hecken aus standortgemäßen Gehölzarten bis zu einer Höhe von 1,20 m
- Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Scherenzäune aus dunkel lasiertem Holz und Sockel (max. 30 cm Höhe) bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m.
- schmiedeeiserne Zäune mit Sockel (max. 30 cm Höhe) bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m

Hat die Einfriedung die Funktion einer Stützmauer, so darf die Sockelhöhe, gemessen von der öffentlichen Fläche aus, nur zwischen 40 - 120 cm betragen. Ein zusätzlicher Zaun ist dabei nicht mehr zugelassen, sondern nur niedrige Hecken bis max. 60 cm Höhe.

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.