

Stadt Bad Teinach-Zavelstein

Stadtteil und Markung Bad Teinach

Bebauungsplan "Badstraße - Zavelsteiner Straße"

Textteil

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG i.d.F. vom 18.8.1976 BGBl I S. 2256 und BauNVO i.d.F. vom 15.9.1977, BGBl I S. 1763)
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO).

Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO):
Nutzungsarten nach Abs. 2 Nr. 6 und Nr.7 sind nichtzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl als Höchstwerte entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone)

Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Wandhöhe talseitig (WHT), gemessen von der Oberkante Verkehrsfläche (Badstraße, Poststraße) bzw. von der bestehenden Geländeoberfläche am Gebäude, jeweils in der Mitte der Gebäude bzw. Teilgebäude (s.Nr. 1.3 Satz 2 bis Oberkante Dachhaut darf max. 9,00 m und muß mind. 7,00 m betragen.

Die Wandhöhe bergseitig (WHB), gemessen von der Oberkante Verkehrsfläche (Zavelsteiner Straße) bzw. von der bestehenden Geländeoberfläche am Gebäude jeweils in der Mitte der Gebäude bzw. Teilgebäude (s.Nr. 1.3 Satz 2) bis Oberkante Dachhaut darf max. 4,50 m und muß mind. 3,50 m betragen.

Die Mindestlänge der bergseitigen Dachneigung, gemessen in der Neigung muß von Mitte First bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut mind. 3,50 m betragen.
 - 1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO: offene Bauweise, jedoch ist nach maximal 12,50 m Gebäudelänge (Ost-West-Richtung) ein Gebäudeversatz von mindestens 1,50 m Tiefe vorzunehmen.
 - 1.4 Stellung (Firstrichtung) der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragenen Gebäude- bzw. Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten; Nebenfirstrichtungen sind zugelassen, wenn die Gebäudeteile mit Nebenfirstrichtungen sich in ihrer Größe unterordnen und die Firsthöhe sich um mindestens 1,00 m unterscheiden.
 - 1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Gebäude als Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Mit Garagen und überdeckten Stellplätzen (§ 12 BauNVO) ist von den öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten, § 23 Abs. 5 BauNVO und § 2 Abs. 2 GaVO bleiben unberührt.
 - 1.6 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)
 - 1.6.1 Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan sind Einzelbäume und Baumgruppen anzupflanzen; einheimische Laub- und Nadelbäume sind zu bevorzugen, Anpflanzhöhe mind. 2,00 m.
 - 1.6.2 Je 350 m² Baugrundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger Baum anzupflanzen; einheimische Laubbäume sind zu bevorzugen, Anpflanzhöhe mind. 2,00 m.
 - 1.6.3 Zwischen der Poststraße und der Badstraße sind Linden, alleeartig entsprechend der Lageplaneintragung anzupflanzen.
 - 1.7 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG)

Die Lindenallee auf der Talseite der Zavelsteiner Straße ist zu erhalten und zu ergänzen.

Die Grünanlage und die bestehenden Bäume auf Flst. 86 zwischen der Zavelsteiner Straße und Badstraße ist zu erhalten und zu ergänzen.
 - 1.8 Anschluß der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
 - 1.8.1 Der zur Befestigung der Abgrenzungssteine, zu den öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton ist auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Dasselbe gilt auch für das Aufstellen von Verkehrszeichen und Straßenbeleuchtung.
 - 1.8.2 Die im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, bauliche Anlage und Bepflanzungen über 0,70 m Höhe freizuhalten. Das Gelände ist gegen die öffentliche Verkehrsfläche abzubüscheln.
 - 1.9 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

Die ausgewiesenen Flächen mit Leitungsrecht (LR) dienen der Stadt Bad Teinach-Zavelstein zum Bau und Unterhaltung von Wasser- und Abwasseranlagen, sowie der Post, EVS, TWS oder anderen Versorgungsunternehmen für unterirdische Kabelanlagen und von oberirdischen Schaltkästen. Dasselbe gilt für Erdgasleitungen der TWS oder eines anderen Gasversorgungsunternehmens.
 - 1.10 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt. ■■■■■■■■■■

Die gemeinsamen Grenzen mit den genehmigten Bebauungsplänen "Badstraße"- "Untere Talstraße" und "Rötenbacher Tal I" sind schwarz gestrichelt mit Kreisen dargestellt. ■●■■■●■■■

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung der Hauptgebäude (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Bebauungsform TH: die Gebäude bzw. Teilgebäude (s.Nr. 1.3 Satz 2 sind in ihrer äußeren Form als Terrassenhäuser zu erstellen, d.h. ab der talseitig zulässigen Wandhöhe (WHT) ist jeweils das hier berührte und die folgenden Geschosse entsprechend den in den Geländeschnitten festgelegten Gebäudehöhen-Begrenzungslinien jeweils zurückzustaffeln.
Die Geländeschnitte mit den Gebäudehöhenbegrenzungslinien sind Bestandteil des Bebauungsplanes. (Profil I-X+IV a)

Die Höhenbegrenzungslinien dürfen nur durch untergeordnete Bauteile und Dachaufbauten überschritten werden. Der Terrassenanteil bei den einzelnen zurückgestaffelten Geschossen muß mind. ein halb und darf höchstens zwei Drittel der Gebäude- bzw. Teilgebäuelänge betragen; die Restlängen sind entsprechend dem Verlauf der Höhenbegrenzungslinien als Dachflächen auszubilden, wobei die Höhenbegrenzungslinie in den Schnitten die obere zulässige Grenze darstellt.

Ab der bergseitigen Wandhöhe (projiziert auch ab der talseitigen Wand) sind die Gebäude bzw. Teilgebäude mit einem Satteldach zu gestalten. Mindestdachlänge bergseitig siehe Punkt 1.2.
- 2.1.2 Dachform: Es sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.
- 2.1.3 Dachneigung: max. 45°; mind. 38°
- 2.1.4 Dachvorsprünge: An den Traufen mind. 40 cm, an den Ortgängen mind 30 cm.
- 2.1.5 Dachgauben: Abstand von den Ortgängen mind 2,50 m. Die Länge der Einzelgaube und die Gesamtlänge der Gauben einer Dachseite darf die halbe Länge der Dachseite nicht überschreiten.
Die Gauben sind wie das Hauptdach einzudecken; Kupfer ist außerdem zulässig.
- 2.1.6 Wintergärten bis max. 80 m² sind als verglaste Fläche, in der Neigung des Hauptdaches zulässig.
Zwischen zwei Wintergärten mind. 5.00 m geschlossene Dachfläche nach 2.1.8.
- 2.1.7 Material- und Farbgebung: Es ist nur Putz, auch in Verbindung mit Holz, zulässig. Für die Farbgebung der Putzflächen sind durch Erdfarben (Ocker, Eisenoxyd, Siena, Umbra, Kalkblau) abgedunkelte Weißtöne, für die der Holzflächen helle bis mittlere Holzfarben im Benehmen mit der Gemeinde zu wählen.
- 2.1.8 Dachdeckung: Als Dacheindeckung sind nur Ziegel oder dem Erscheinungsbild ähnliches Material in rot oder rotbrauner Farbe zulässig.
- 2.1.9 Wandhöhen: (WH) werden berechnet nach der Straßenoberkante im Schnittpunkt der Straßennachse mit dem Mittellot auf den jeweiligen Baukörper bzw. Baukörperteil mit max. 12,50 m Länge und dem Schnittpunkt von Außenwand und Oberkante Dachdeckung.

2.2 Äußere Gestalt der Garagen, überdachten Stellplätze und Nebengebäude (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Dachform wie 2.1.1 + 2.1.2
- 2.2.2 Dachneigung: wie 2.1.3
- 2.2.3 Dachdeckung: wie 2.1.8
- 2.2.4 Material- und Farbgebung: wie 2.1.7

2.3 Außenantennen sind je Hauptgebäude nur eine zulässig (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO) (Dabei ist die Antennengemeinschaft Bad Teinach zu beachten).

2.4 Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind als Freileitungen nicht zulässig (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO).

2.5 Grundstücksgestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- 2.5.1 Die Freiflächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.
- 2.5.2 Die Oberflächenbefestigung privater Verkehrs- und Stellplatzflächen ist in Material und Farbe von der öffentlichen Verkehrsfläche abweichend im Benehmen mit der Gemeinde auszuführen.

2.6 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und in den Vorgartenbereichen sind Einfriedigungen nicht zulässig.

Entlang den sonstigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis max. 1,20 m hoch, geschlossene jedoch nur in Form lebender Einfriedigungen zulässig.

3. Genehmigungspflicht (§ 73 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

Das Anbringen und Aufstellen von Werbeanlagen und Automaten ist generell baugenehmigungspflichtig.