Kreis Calw

Stadt Bad Teinach-Zavelstein Stadtteil Emberg

Bebauungsplan "Emberg Mitte"

Textteil

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG i.d.F. vom 18.8.76 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)
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
Die nach Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 6 vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein zulässig.
Die nach Abs. 3 Nr. 5 vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 a BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse (mHb, s. Nr. 2.1.7) (Wandhöhe) Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone)

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO)

1.4 Stellung (Firstrichtung) der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
Die im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragenen Gebäude- bzw. Hauptfirstrichtungen sind zwingend einzuhalten; Winkelbauten mit Nebenfirstrichtungen sind zulässig, wenn die Gebäudeteile mit Nebenfirstrichtungen sich in ihrer Größe unterordnen und sich die Firsthöhen um mindestens o,7o m unterscheiden.

1.5 Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO)
Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist von öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 3,oo m einzuhalten; § 2 Abs. 2 GaVo bleibt unberührt.

1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Je Baugrundstück, ausgenommen der Teil zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und überbaubarer Grundstücksfläche (Vorgartenfläche) kann nur ein Gebäude als Nebenanlage i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO (Nebengebäude) mit max 25 cbm umbauten Raum und ein Gewächshaus mit max. 1o cbm umbauten Raum auch in der nicht überbaubaren Fläche im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

1.7 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BBauG)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhen werden bei der Baugenehmigung festgelegt.

1.8 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)

1.8.1 Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan sind Einzelbäume und Baumgruppen anzupflanzen und zu unterhalten.
Einheimische Laub- und Nadelbäume sind zu bevorzugen.
Anpflanzhöhe bei Bäumen mind. 2,oo m.

1.8.2 Je 2oo qm Baugrundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger Baum anzupflanzen; einheimische Laubbäume sind zu bevorzugen, Anpflanzhöhe mind. 2,oo m.

1.9 Anschluß der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

1.9.1 Der zur Befestigung der Abgrenzungssteine von den öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton sowie die Aufstellung von Straßenlampen und Verkehrsschildern ist auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.9.2 Die im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehinderten Nutzung, bauliche Anlage und Bepflanzung über o,7o m Höhe freizuhalten. Das Gelände ist gegen die öffentliche Verkehrsfläche abzuböschen.

1.1o Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BBauG)
Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz dargestellt, ▬▬▬▬

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

2. 1 Äußere Gestaltung der Hauptgebäude (§ 73 Abs. 1 LBO)

2.1.1 Dachform/Dachneigung:
Satteldach, Dachneigung 4o - 45 ° entsprechend den Eintragungen im Lageplan.
Der First ist mittig anzuordnen.
Krüppelwalmdächer sind zulässig. Der First von Vor- Anbauten sowie Dachgauben muß mind. o,7o m, senkrecht gemessen unter dem Hauptfirst liegen.

2.1.2 Dachaufbauten:
Als Dachaufbauten sind Giebel, Walm und Schleppgauben zulässig. Sie müssen von den Giebelseiten einen Mindestabstand von 2,5o m haben.
Die Giebel- und Walmgauben dürfen eine max. Breite von 1,2o m nicht überschreiten, der Abstand zwischen zwei Gauben muß mindestens 1,5o m betragen.
Die Höhe vom Austrittspunkt aus dem Hauptdach bis OK Gesims darf 1,25 m nicht überschreiten.
Bei Schleppgauben muß deren Eintrittspunkt in die Hauptdachfläche mindestens o,7o m senkrecht gemessen, unter dem Hauptfirst liegen.
Zwerchgiebel dürfen in ihrer Länge ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Gauben und Zwerchgiebel sind in Material und Farbe der Hauptdachdeckung angepaßt einzudecken.
Die Wangen und Stirnflächen sind mit Holz oder einem in der Farbe der Hauptdachdeckung entsprechenden Material zu verkleiden.

2.1.3 Dachausschnitte:
Bis zu einer Länge von max. 3o % der Hauptdachlänge zulässig.

2.1.4 Dachaufbauten und Dachausschnitte nebeneinander auf einer Dachfläche sind nicht zulässig.

2.1.5 Dachdeckung:
Es sind nur Ziegel oder Betondachsteine in Rot- und Brauntönen zulässig.

2.1.6 Material- und Farbgebung:
Sie ist so zu wählen, daß das Straßen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird; zu bevorzugen sind natürliche Materialien wie Putz und Holz.
Verkleidungen aus großformatigen Asbestzementplatten, aus Kunststoff, Glas oder Metall sowie ausschließlich aus Sichtbeton (zumal ohne farbige Behandlung) oder Waschbeton sind nicht zulässig.
Für die Farbgebung sind gedeckte auf die nähere Umgebung abgestimmte Farbtöne zu wählen.
Bei Doppelhäuser soll die Materialgebung überwiegend einheitlich sein; die Farbgebung soll sich in der gleichen Farbreihe bewegen.

2.1.7 Gebäudehöhen (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)
Die Gebäudehöhen werden auf die max. Wandhöhe von 3,5o m bzw. 6,4o m begrenzt.

2.2 Äußere Gestaltung der Garagen: (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.2.1 Dachform: Sattel- oder Walmdach - Flachdach ist nicht zulässig

2.2.2 Dachneigung: von 24 bis 32 ° (Altgrad)

2.2.3 Äußere Gestaltung: Aneinander gebaute Garagen sind insbesondere in der Dachform stets einheitlich zu gestalten; in der Material- Farbgebung und Dachform entsprechend Nr. 2.1.6 sind sie aufeinander abzustimmen.

2.3 Äußere Gestaltung der Nebengebäude (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 und 7 LBO)
Die zulässige Größe wird auf 25 cbm umbauten Raum (s. auch 1.6), die zulässige Wandhöhe auf 2,5o m bezogen auf mittlere Geländehöhe begrenzt.
Sie sind mit einem nicht unter 24 ° und höchstens 32 ° geneigtem Dach zu gestalten; als Dachdeckungsmaterial sind nur Ziegel oder Betondachsteine in Rot- und Brauntönen sowie Holzschindeln zulässig.
Für die Materialgebung ist nur Holz in einem gedeckten Braunton zulässig.
Gewächshäuser dürfen nur mit Glas oder einem sonstigen transparenten Baustoff gestaltet werden; Folienmaterial ist nicht zulässig.

2.4 Außenantennen (als Dachantennen) sind nur je Hauptgebäude eine zulässig.
(§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

2.6 Grundstückgestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
2.6.1 Die Freiflächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.

2.6.2 Der natürliche Geländeverlauf darf nur unswesentlich verändert werden. Die Höhenlage des Geländes im Bereich der Anschlüsse zu den Angrenzergrundstücken ist an deren Höhenlagen anzugleichen.

2.7 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur in Form von Holzzäunen, als Scherenzaun, senkrechter Lattenzaun oder Stangenabgrenzung bis max. 1,oo m Höhe; geschlossene Einfriedigungen in Form von lebenden Einfriedigungen (auch mit innen- oder hinterliegenden Drahtzäunen) bis max. 1,2o m zulässig; Nr. 1.9.2 bleibt unberührt.