Kreis C a l w

Stadt Bad Teinach-Zavelstein
Stadtteil und Gemarkung Rötenbach

Bebauungsplan "Eichwald"

Textteil

Inhalt des Bebauungsplanes

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 - 5 BauNVO)

1.11 Plangebiet 1 - 14a
WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Die unter $ 4 Abs. 3, Ziffer 1,2 u. 3 BauNVO genannten Anlagen sind allgemein zulässig.
Die unter § 4 Abs. 3, Ziffer 4 u. 5 BauNVO genannten Anlagen sind allgemein unzulässig.

Grundflächenzahl	siehe Eintragungen
Geschoßflächenzal	im Lageplan
Zahl der Vollgeschosse	

1.12 Plangebiet 15 - 21
MD = Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
Abs.3 - Vergnügungsstätten sind unzulässig.

Grundflächenzahl	siehe Eintragungen
Geschoßflächenzal	im Lageplan
Zahl der Vollgeschosse	

1.20 Bauweise (22, Abs. 2 BauNVO)
Plangebiet 1 - 21. 0 = offene Bauweise

1.30 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen können mit folgenden Gebäudeteilen überschritten werden:
Balkone, Vordächer, Freitreppen bis 1,50 m Tiefe.
Außerdem auf eine Länge von max. 1/3 der Hauptgebäudelänge
und bis max. 1,25 m Tiefe 1-geschossige Erker.
Im übrigen ist eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen mit folgenden Gebäudeteilen zulässig:
Gesimse, Dachvorsprünge, Abfallrohre, Pfeiler, Sockel, Tür- und Fensterumrahmungen bis 0,50 m Tiefe.

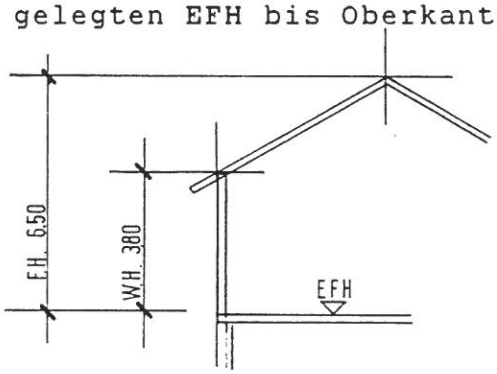
1.31 Gebäude als Nebenanlagen i.S. des § 14, Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.40 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)
Garagen sind in den dafür ausgewiesenen Flächen oder als Anbauten oder in Verbindung mit dem Hauptgebäude auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

1.50 <u>Höhenlage der Gebäude</u> (§ 9 Abs. 2 BBauG)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhen sind im Lageplan über NN eingetragen und sind durchgestrichen.
Diese Höhen sind Richtwerte, die endgültig in der Baugenehmigung festgelegt werden. Sie können geringfügig über- oder unterschritten werden.

Evtl. entstehende Sockel auf der Talseite sind bis auf die Höhe des Untergeschoßfußbodens anzufüllen.

Wandhöhe (WH) = 3,80 m, wird gemessen ab der festgelegten EFH, Außenkante Mauer bis Oberkante Dachdeckung.
Firsthöhe (FH)= 6,50 m, wird gemessen ab der festgelegten EFH bis Oberkante Dachdeckung des Dachfirstes.



1.60 <u>Leitungsrecht</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
Die im Lageplan zum Bebauungsplan zum Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen mit Leitungsrecht (LR) dienen der Stadt Bad Teinach-Zavelstein für den Bau und Unterhaltung von Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen.

1.70 <u>Geltungsbereich</u> (§ 9 Abs. 5 BBauG)
Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt.

1.80 <u>Pflanzgebot</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
Je 300 qm Baugrundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Baum anzupflanzen und zu unterhalten.
Es sind nur einheimische Laub-und Nadelbäume zulässsig.

1.90 <u>Pflanzbindung</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG)
Die im Lageplan zum Bebauungsplan ausgewiesenen Einzelbäume und flächenhafte Pflanzungen (Baum- und Strauchpflanzungen) sind dauernd zu unterhalten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111, Abs. 1 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung der Hauptgebäude (§ 111, Abs. 1, Ziffer 1 LBO)

2.11 Dachform:
Bei Gebäude bzw. Platz Nr. 1 - 21 ist zulässig:

1.) Giebeldächer DN 26-30 Altgrad
Dachaufbauten sind lt. Satzung der Stadt Bad Teinach-Zavelstein vom 20. November 1990 zulässig.
Dachausschnitte sind bis zu einer Länge von max. 50 % des Hauptgebäudes zulässig.

2.) Versetzte Satteldächer mit beiderseits gleicher Neigung DN 26-30 Altgrad.
Kniestock 0,60 m Dachaufbauten sind nicht zulässig.
Dachausschnitte sind bis zu einer Länge von max. 50 % des Hauptgebäudes zulässig.

2.12 Dacheindeckung:
Engobierte Ziegel oder Asbestzementplatten
Farben: "schwarz" und "anthratzit" nicht zulässig.

2.13 Kniestock: KN: siehe 1.50
Die Höhe und Zulässigkeit ist im Schriftsatz und in der Nutzungsschablone durch den Buchstaben KN hinter der Stockwerkszahl angegeben. (Ausführung des Kniestockes siehe Zeichenerklärung).

2.2 Äußere Gestaltung der Garagen und Gebäude als Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO (§ 111, Abs. 1, Ziffer 1 LBO)
Zusammenhängende und nebeneinanderstehende Garagen und Gebäude sind in Form und äußerer Gestaltung (Material- und Farbgebung) stets einheitlich zu gestalten.
Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen oder sind als Flachdach 0-5 Altgrad zulässig.
Schwarze und Anthrazitfarbene Dacheindeckungen sind unzulässig.

2.3 Einfriedigungen (§ 111, Abs. 1, Ziffer 6 LBO)
Plangebiete 1- 21
Entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Einfriedigungen bis max. 0,80 m hoch (eingeschlossen ein Sockel bis max. 0,30 m hoch), sonst bis 1,00 m hoch zulässig, geschlossene nur in Form lebender Einfriedigungen, die laufend zu unterhalten und zurückzuschneiden sind.
Drahtzäune allein sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

2.4 Grundstücksgestaltung (§ 111, Abs. 1, Ziffer 6 LBO)

2.41 Die Freiflächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Der natürliche Geländeverlauf darf bei Auffüllungen und Abgrabungen nur unwesentlich d.h. bis max. 0,50 m verändert werden; die Geländeverhältnisse der Angrenzergrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

2.42 Die im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Anlagen und Bepflanzung über 0,70 m Höhe freizuhalten. Hochstämme sind zulässig, sofern sie keine Sichtbehinderung darstellen.

2.5 Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind zu verkabeln. Im Bereich der Plätze 15 - 20 sind Freileitungen im Zusammenhang mit dem Bestand zulässig.

2.6 Außenantennen sind je Hauptgebäude nur eine zulässig. (§ 111, Abs. 1, Ziffer 3 LBO)

2.7 Sichtflächen, das Gelände im Bereich der Sichtflächen ist auf der Straßenseite abzuböschen. Bepflanzung und Einfriedigung in diesen Flächen dürfen 0,70 m nicht überschreiten. Hochstämme sind zulässig.

Bebauungsplan gefertigt:
1.Entwurfsplanung: 1974 (nicht genehmigt)

2.Entwurfsplanung: (Verkleinerung des Gebietes): 5.5.1977
Genehmigung 18.5.1978

1. Änderung gefertigt: 2.1.1984
genehmigt: 30.10.1984

2. Änderung gefertigt: 12.9.1990
angezeigt:

Weitere Ergänzung am 6.3.1991

Aufgestellt:
Bad Teinach-Zavelstein 2, den 6.3.1991
Architekten:

DIPL.-ING. KARL-EUGEN KRIEG
DIP.-ING. WOLFGANG KRIEG
FREIE ARCHITEKTEN
SONNENWALDE 12
7264 ZAVELSTEIN
TELEFON 07053-8975-8976
MARKTPLATZ 3
7260 CALW
TELEFON 07051/12052

Anerkannt:
Bad Teinach-Zavelstein 1, den 7.3.1991
Bürgermeister