

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)

Dorfgebiet (MD) gem § 5 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl
entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone).

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser
mit einer Gesamtlänge von max. 16 m Hauptfirstrichtung und einer Tiefe von max.
14 m zulässig.

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 unter-
ordnen und sich die Firsthöhen um mindestens 0,50 m unterscheiden.

1.5 Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist von öffentlichen Verkehrsflächen
ein Mindestabstand von 3,00 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), ist nur ein Gebäude als
Nebenanlage i.S von § 14 Abs. 1 BauNVO (Nebengebäude) mit max. 40 cbm
umbauten Raum zulässig; § 23 Abs. 5 BauNVO bleibt unberührt.

1.7 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Festlegung in der Baugenehmigung

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; einheimische Laub- und
Nadelbäume sind zu bevorzugen, Anpflanzhöhe mind. 2,00 m.1.8.2 Je 200 qm Baugrundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger Baum
anzupflanzen; einheimische Laubbäume sind zu bevorzugen,
Anpflanzhöhe mind. 2,00 m.1.9 Anschluß der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)Der zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentlichen Verkehrs-
flächen erforderliche Hinterbeton ist auf den angrenzenden Grundstücken
zu dulden.

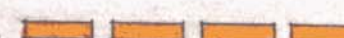
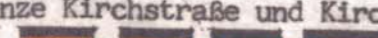
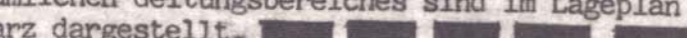
1.10 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

Die im Lageplan zum Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen mit Leitungsrecht (LR)
dienen für den Bau und Unterhaltung der Anlagen.

LR 1 = Leitungsrecht zugunsten des Wasserverbandes Liebelberg (Wasser)

LR 2 = Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Bad Teinach-Zavelstein (Abwasser)

1.11 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BBauG)

Die Grenze der Erweiterung ist als Rechteck farbig dargestellt. Die gemeinsame Grenze Kirchstraße und Kirchstraße Erweiterung sind im Lageplan schwarz weiß
dargestellt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Lageplan für den bereits genehmigten
Bebauungsplan schwarz dargestellt. 

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

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

2.1.1 Dachform : Sattel- und Walmdach zulässig.

2.1.2 Dachneigung : entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum
Bebauungsplan (Nutzungsschablone)2.1.3 Dachaufbauten : sind zulässig
Der Abstand von den Giebelseiten muß mind. 2,50 m,
der zwischen den Einzelgauben mind. 1,50 m betragen.
Die Wangen und Stirnflächen der Flachdachgauben sind
mit Holz oder mit einem sonstigen, der Farbe der
Hauptdachdeckung angepaßtem Material zu verkleiden.
Die Höhe der Gauben, vom Anschluß mit dem Hauptdach
bis Oberkante Gesims gemessen, darf 1,25 m nicht
überschreiten.2.1.4 Dachausschnitte : bis zu einer Länge von max. 30 % der Hauptdach-
länge zulässig.2.1.5 Dachaufbauten und Dachausschnitte nebeneinander auf
einer Dachfläche sind nicht zulässig.2.1.6 Kniestock : zulässig entsprechend den Eintragungen im Lageplan
(Nutzungsschablone).Die Höhe wird gemessen vom Schnittpunkt Außenkante
Wand/Oberkante Vollgeschoßdecke
bis Schnittpunkt Außenkante Wand/Unterkante Sparren.2.1.7 Dachdeckung : es sind nur Ziegel, Betondachsteine oder Asbest-
zementplatten in Rot- und Brauntönen zulässig.2.1.8 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 Asbestzement-
platten, aus Kunststoff, Glas oder Metall sowie
ausschließlich aus Sichtbeton (zumals 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 über-
wiegend einheitlich sein; die Farbgebung soll
sich in der gleichen Farbreihe bewegen.

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

2.2.1 Dachform : Sattel- und Walmdach zulässig.

2.2.2 Dachneigung : von 24 bis 30 ° (Altgrad)

2.2.3 Äußere Gestaltung : Aneinander gebaute Garagen sind insbesondere
in der Dachform stets einheitlich zu gestalten;
in der Material- und Farbgebung entsprechend
Nr. 2.1.8 sind sie aufeinander abzustimmen.

2.3 Äußere Gestaltung der Nebengebäude (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 und 7 LBO)

Die zulässige Größe wird auf 40 cbm umbauten Raum (s.auch Nr. 1.6),
die zulässige Traufhöhe auf 2,20 m begrenzt.Sie sind mit einem nicht unter 15 ° geneigten Dach zu gestalten;
als Dachdeckungsmaterial sind nur Ziegel, Betondachsteine oder Asbest-
zementplatten in Rot- und Brauntönen sowie Holzschindeln zulässig.

Für die Materialgebung ist nur Holz in einem gedeckten Brauntönen 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 zulässig
(§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

2.6 Grundstücksgestaltung (§ 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 unwesentlich verändert werden.
Die Höhenlage des Geländes im Bereich der Anschlüsse zu den Angrenzer-
grundstücken ist an deren Höhenlagen anzugleichen.

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

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind offene Einfriedigungen nur
in Form von Holzzäunen bis max. 90 cm Höhe, geschlossene Einfriedigungen
nur in Form lebender Einfriedigungen (auch mit innen- oder hinterliegenden
Drahtzäunen) bis max. 1,20 m Höhe zulässig; Nr. 1.9.2 bleibt unberührt.An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind auch Drahtzäune bis 1,20 m Höhe
in Verbindung mit Sträuchern zulässig.

Vermerke des Verfahrens:

Beschuß zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BBauG

am 29.3.1984 § 6.2. Ö.T.

Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BBauG am 4.4.1984 Nr.14

Feststellung des Bebauungsplanentwurfes durch den Gemeinderat

am 23. Juli 1984 § 7. Ö.T.

Bürgerbeteiligung gem. § 2a Abs. 1 - 5 BBauG in der Zeit vom 23.10.1984 16.00-17.00 Uhr
..... bis

Ortsübliche Bekanntmachung am 17.10.1984 Nr.42

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 5 BBauG

in der Zeit vom 12. Okt. 1984 bis 13. Dez. 1984

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung in ortsüblicher Art gem. § 2 Abs. 6 BBauG
(Bekanntmachung im Mitteilungsblatt vom 23.3.1985 Nr.13

Öffentliche Auflegung gem § 2a Abs. 6 BBauG vom 10.4.1985 bis 9.5.1985

Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen

am 10. Juni 1985

Genehmigung des Bebauungsplanes gem § 11 BBauG vom Landratsamt Calw

mit Erlaß vom

Bebauungsplan in Kraft getreten gem. § 12 BBauG durch öffentliche

Bekanntmachung im Mitteilungsblatt vom

sowie Auflegung des Planes im Rathaus Bad Teinach-Zavelstein Zimmer ..

Planungsentwurf gefertigt:

Zavelstein, den 22.12.85
DIPLOM-INGENIEUR EUGEN KRIEGER
DIPLOM-INGENIEUR LANG KRIGER
FREIARCHITECTEN
SCHULZE 12
7294 ZAVELSTEIN
TEL. 0 70 53 / 53 75 - 29 7

Anerkannt:

Anerkannt:

Bad Teinach-Zavelstein, den