

Kreis Calw

Stadt Bad Teinach-Zavelstein

Stadtteil Sommenhardt

Bebauungsplan "Föhrenwald III"

Textteil

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.d.F. vom 8.12.1986 BGBL I S.2253 und BauNVO i.d.F. vom 23.1.1990, BGBL I S.132)
Die seither im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geltenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden hiermit außer Kraft gesetzt.
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1.1 "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO.
Nach Abs. 3 werden ausnahmsweise Betriebe
 1. des Beherbergungsgewerbes zugelassen,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 3. Anlagen für Verwaltungen
zugelassen (§ 1, Abs.5 BauNVO).

Nicht zulässig sind

 4. Gartenbaubetriebe
 5. Tankstellen
 - 1.1.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
Nicht zulässig sind nach Abs.2 Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen,
Nr. 8 Vergnügungsstätten, sowie die Ausnahme Abs.3
 - 1.2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)
Zahl der Vollgeschoße, Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone).
 - 1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - 1.3.1 Offene Bauweise (O) gem. § 22 Abs.2 BauNVO,
entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone.
Bei 1-geschoßigen Gebäuden (Platz Nr. 1 - 24)
sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - 1.4 Stellung (Firstrichtung) der Gebäude (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Die im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragenen Gebäude- bzw. Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten;
Winkelbauten mit Nebenfirstrichtungen sind zulässig, wenn die Gebäudeteile mit Nebenfirstrichtungen sich in ihrer Größe unterordnen 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 1,50 m einzuhalten. Sie können nach § 23 Abs.5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden.
- 1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23, Abs. 3 BauNVO)
Geringfügige Überschreitungen der Baugrenze bis zu 0,50 m mit Gebäudeteilen wie Gesimse, Erker, Dachvorsprünge, Regenrohre, Pfeiler, Balkone, Vordächer und Freitreppen sind zulässig.
- 1.7 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Je Baugrundstück - ausgenommen der Teil zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche (Vorgartenfläche) kann nur ein Gebäude mit max. 25 cbm als Nebenanlage i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO (Nebengebäude) und ein Gewächshaus mit max. 25 cbm zugelassen werden (§ 23 (5) BauNVO).
- 1.8 Höhen der Gebäude (§ 9 Abs.2 BauGB, § 18 BauNVO)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhen EFH (fertige Fußbodenhöhen) sind im Lageplan beim WA- und MI-Gebiet über NN angegeben. Die EFH im Mischgebiet für Nichtwohngebäude können in der Bauantragsstellung geringfügig abgeändert werden. Das gesamte Gelände wird zwischen 30 cm und 90 cm mit Aushubmaterial angefüllt und erhöht. Die Auffüllungen sind entsprechend den bei der Verwaltung vorliegenden Geländeschnitten zum Bebauungsplan zu gestalten. Sie sind den Nachbargrundstücken anzugleichen. Die Böschungen, die durch diese Auffüllungen, auch entlang der erhöht liegenden Straßen entstehen, müssen auf den nicht aufgefüllten Nachbargrundstücken geduldet werden.
- Die Wandhöhen und die Firsthöhen über der festzulegenden EFH sind in der Nutzungsschablone des WA- und MI-Gebietes angegeben.
Höhenlage der Nebengebäude siehe Satzung über die Zulassung von Nebengebäuden v.12.11.1991 der Stadt Bad Teinach-Zavelstein.
- 1.9 Pflanzgebot (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
- 1.9.1 Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan sind Einzelbäume und Baumgruppen anzupflanzen und zu unterhalten. Einheimische Laub- bzw. Obstbäume (Hochstämme) sind zu bevorzugen. Anpflanzhöhe bei Bäumen mind. 2,00 m. Die Anpflanzstelle kann entgegen den Eintragungen im Lageplan geringfügig geändert werden, wobei der Grundsatz der Planung eingehalten werden muß.

- 1.9.2 Je 200 qm Baugrundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Baum anzupflanzen, einheimische Laub- bzw. Obstbäume (Hochstämme) sind zu bevorzugen. Anpflanzhöhe mindestens 2,00 m.
 - 1.9.3 Bepflanzung des offenen Wassergrabens und des Vogelschutzgehölzes.
Siehe auch Detailplan M 1:100 sowie die dem Schriftteil beigegefügte Pflanzliste.
Siehe auch Leitungsrecht 1.11
 - 1.9.4 Pflanzbindung (Pfb)
Entsprechend den Eintragungen im Lageplan sind Einzelbäume und Flächenpflanzungen zu erhalten und zu ergänzen.
- 1.10 Anschluß der Grundstücke an die öffentl. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- 1.10.1 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.
 - 1.10.2 Die im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehinderten Nutzung, baulichen Anlage und Bepflanzung über 0,70 m freizuhalten.
Nicht sichtbehindernde hochstämmige Einzelbäume sind zulässig.
Das Gelände ist gegen öffentliche Verkehrsflächen abzuböschten.
- 1.11 Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- LR 1 Im nördlichen und östlichen Bereich entlang dem Geltungsbereich des Bebauungsplans für die Plätze 2 - 11 ist ein offener Wassergraben geplant. Er dient der Ableitung von Oberflächenwässern auch für die betreffenden Grundstücke und zugleich als Ausgleichsmaßnahme § 8a, Naturschutzgesetz. Pflanzung siehe auch Punkt 1.9.3.
 - LR 2 Leistungsrecht der Stadt Bad Teinach-Zavelstein zum Bau und zur Unterhaltung von Wasser- und Abwasseranlagen, der TWS für Gasleitung, der EVS und Post für Kabelanlagen und Schaltkästen

1.12 Geländeanehebung

Im Plangebiet ist zur teilweisen Unterbringung des Baugrubenaushubes eine Anhebung des Geländes von bis ca. 90 cm vorgesehen. Dies ist bereits bei der Festlegung der EFH berücksichtigt, siehe auch Pkt.1.8.

1.13 Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB)

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

Die gemeinsamen Grenzen mit Föhrenwald I und Föhrenwald II sind    dargestellt.

Der Geltungsbereich für die Ausgleichsfläche Tümpel und Vogelschutzgehölz ist    dargestellt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

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

2.1.1 Dachform/Dachneigung:

Satteldach, Dachneigung mit beiderseitig gleicher Neigung . Dachneigung entsprechend der Eintragung in der Nutzungsschablone im Lageplan. Der First ist mittig anzuordnen. Krüppelwalm-dächer sind zulässig. Der First von Vor- und Anbauten sowie Dachgauben muß mindestens 0,50 m - senkrecht gemessen- unter dem Hauptfirst liegen.

2.1.2 Dachaufbauten und Zwerchgiebel:

Sind nach der Satzung vom 20.11.1990 der Stadt Bad Teinach-Zavelstein zulässig. Die Bestimmungen sind entsprechend zu beachten.

Dachaufbauten auf derselben Dachfläche sind nur in einer Form zulässig.

2.1.3 Dachausschnitte:

Bis zu einer Länge von max. 30% der Hauptdachlänge zulässig.

2.1.4 Dachaufbauten und Dachausschnitte

nebeneinander auf einer Dachfläche sind nicht zulässig.

2.1.5 Dachdeckung

Es sind nur Ziegel, Betondachsteine oder zementgebundene Platten 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 mit großformatigen Faserzementplatten, Kunststoff, Glas oder Metall sowie ausschließlich aus Sichtbeton (zumal ohne farbige Behandlung) sind nicht zulässig.

Für die Farbgebung sind gedeckte und auf die nähere Umgebung abgestimmte Farbtöne zu wählen.

Bei Doppelhäusern soll die Materialgebung überwiegend 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

Satteldach - Walmdach - begrüntes Flachdach ist zulässig.
Dächer unter 15° Neigung sind als begrünte Flachdächer auszuführen.

2.2.2 Dachneigung Bei freistehenden Garagen von 0° bis 32° (Altgrad)

2.2.3 Äußere Gestaltung

Aneinandergebaute Garagen sind insbesondere in der Dachform stets einheitlich zu gestalten; in der Material-, Farbgebung und Dachform entsprechend Nr.2.1.8 sind sie aufeinander abzustimmen.

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

2.3.1 Die zulässige Größe wird auf max. 25 cbm umbauten Raum begrenzt.

2.3.2 Die zulässige Traufhöhe wird auf max. 2,20 m begrenzt.

2.3.3 Die Nebengebäude sind mit einem nicht unter 15° geneigten Dach zu gestalten.

2.3.4 Als Dachdeckungsmaterial sind nur Ziegel und Betondachstein in Rot- oder Brauntönen sowie Holz- oder Bitumenschindeln zulässig.

2.3.5 Für die Materialgebung ist nur Holz in einem gedeckten Braunton zulässig.

2.4 Äußere Gestaltung der Gewächshäuser

2.4.1 Die zulässige Größe wird auf max. 25 cbm umbauten Raum begrenzt.

2.4.2 Die zulässige Traufhöhe wird auf max. 2,20 m begrenzt.

2.4.3 Das Gewächshaus ist mit einem nicht unter 15° geneigten Dach zu gestalten.

2.4.4 Sie dürfen nur aus Glas oder einem sonstigen transparenten Baustoff ausgeführt werden; Folienmaterial ist nicht zulässig.

- 2.5 Außenantennen, als Dachantennen, (§73 Abs.1 Nr.3 LBO)
sind nur je Hauptgebäude eine zulässig.
- 2.6 Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen (§73 Abs.1 Nr.4 LBO)
sind als Freileitungen nicht zulässig.
- 2.7 Grundstücksgestaltung (§73 Abs.1 Nr.5 LBO)
Die Freiflächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Der natürliche Geländeverlauf darf nur unwesentlich, bis max. +/- 50 cm verändert werden. Die Höhenlage des Geländes im Bereich der Anschlüsse zu den Angrenzergrundstücken ist an deren Höhenlage anzugleichen. Für den offenen Graben gelten die Festlegungen des Punktes 1.9.3 sowie des Punktes 1.11 und des Punktes 2.8
- 2.8 Einfriedungen (§73 Abs.1 Nr.5 LBO)
Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur in Form von Holzzäunen, als Scherenzaun, senkrechter Lattenzaun oder Stangenabgrenzung bis max. 1,00 m Höhe; geschlossene Einfriedungen in Form von lebenden Einfriedungen (auch mit innen- oder hinterliegenden Drahtzäunen) bis max. 1,20 m zulässig; Nr.1.9.2. bleibt unberührt. An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind auch Drahtzäune bis 1,20 m Höhe in Verbindung mit Sträuchern zulässig. Die Abgrenzung zum Feldweg 151 und nach Osten zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich des offenen Wassergrabens ist als Drahtzaun mit 1,20 m Höhe und buschartiger Bepflanzung zulässig. Siehe auch Punkt 1.9.3 und 1.11.

Entlang der Straßen und Feldwege sowie zu den landwirtschaftlichen Grundstücken im Baugebiet ist auf Einfriedungen nach Möglichkeit zu verzichten.

Werden vorgenannte Einfriedungen erstellt, so sind diese im Bereich der, ohne Gehwege und Sicherheitsstreifen, bis zu 6 m breiten Straßen, der Feldwege und der landwirtschaftlichen genutzten Flächen 0,50 m zurückzusetzen.
- 2.9 Zigaretten- und Süßwarenautomaten sind allgemein
nur nach besonderer Genehmigung zulässig.

3.0 Werbeanlagen

mit wechselndem und bewegtem Licht sowie grellen Farben sind nicht zulässig.

4.0 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs.1 Nr.23 BauGB)

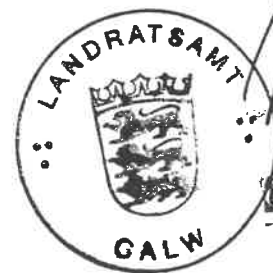
Zur Erzeugung von Wärmeenergie für zentrale Heiz- und Warmwasserbereitungsanlagen ist neben der Sonnenenergie nur Erd- oder Flüssiggas zulässig.

Als Ausnahme kann die Verwendung von Heizöl EL zugelassen werden, wenn bei Baubeginn zur Erstellung des Wohnhauses bzw. des Doppelhauses eine Versorgung mit Erdgas nicht gewährleistet ist. Für Einzelöfen und Einzelwarmwasserbereitung ist auch Strom als Energieträger zulässig.

Für Holzkessel, Kachelöfen und offene Kamine als Zusatz- bzw. Übergangsheizung ist nur naturbelassenes stückiges Holz in lufttrockenem Zustand einschließlich anhaftender Rinde, beispielsweise in Form von Scheitholz, Hackholzschnitzeln sowie Reisig und Zapfen als Brennstoff zulässig.

5.0 Hinweis zum Grundwasserschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt in einem Bereich, für den das Geologische Landesamt Freiburg durch Gutachten vom 20.7.1992 vorgeschlagen hat, die weitere Schutzzone, Zone III A für die Tiefbrunnen der Stadt Calw. auszudehnen.



[Handwritten signature]
12. MRZ 1996
12. MRZ 1996

Hinweise auf andere gesetzliche Vorschriften Baden-Württembergs

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale i.d.F. vom 27.7.1987 (GBL S.23a)

1. Flurdenkmale, wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern sind an ihrer Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen.
Jede erforderliche Veränderung des Standorts ist zu begründen und mit dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg abzustimmen.

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß §20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg zu melden.

Die Baustelle ist bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Deshalb muß auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmung des Denkmalschutzgesetzes (§27 DschG) hingewiesen werden.

2. Gesetz über das Nachbarrecht i.d.F. vom 6.4.1964 (GBL.S.154) § 7 b Überbau:
Darf nach den baurechtlichen Vorschriften unmittelbar an die gemeinsame Grundstücksgrenze gebaut werden, so hat der Eigentümer des Nachbargrundstücks in den Luftraum seines Grundstücks übergreifende untergeordnete Bauteile, die den baurechtlichen Vorschriften entsprechen, zu dulden, solange diese die Benutzung seines Grundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen.
Untergeordnete Bauteile sind insbesondere solche Bestandteile einer baulichen Anlage, die deren nutzbare Fläche nicht vergrößern.

3. Gesetz zum Schutz des Bodens (Bodenschutzgesetz vom 24.6.1991 (GBl.S. 434))

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollen, dort wo nicht die Gefahr des Eindringens von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden.

Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten ect. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Flächenversiegelung

Aus der Sicht des Bodenschutzes sollte bei der beschlossenen Inanspruchnahme von Flächen auf die optimale Ausnutzung hingewirkt werden, um der Inanspruchnahme anderer Flächen, welche bislang unbebaut sind, entgegenzuwirken. Das bedeutet eine maximale Ausschöpfung bis zur Obergrenze der durch die BauNVo festgesetzten Grund- und Geschosßflächenzahlen des Baugebietes.

Gleichzeitig ist die Bodenversiegelung (Zufahrten, Straßen etc) auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Durch diese Vorgehensweise, nämlich einer verdichteten Bebauung im Baugebiet unter Berücksichtigung allen Entsiegelungsmöglichkeiten für Infrastrukturflächen (Zufahrten, etc.) kann eine Minimierung der gesamtversiegelten Fläche einer Gemeinde erreicht werden und der Verlust der Funktion des Bodens als "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" minimiert werden.

Erdaushub

Es wird darauf hingewiesen, daß die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub der Deponierung vorzuziehen sind. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege etc.) zu beachten. Sollte die Vermeidung (Verwertung) von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen.

Bebauungsplan Föhrenwald III

Gehölzliste zur Bepflanzung des Wassergrabens im Bereich des obigen Bebauungsplanes

Gehölze:

Faulbaum
Stechpalme
Schwarze Heckenkirsche
Ohrweide
Saalweide
Grauweide
Lorbeerweide
Korbweide
Schwarzer Holunder
Besenginster
Gewöhnlicher Schneeball
Kriechende Rose

Bäume:

Schwarzerle
Moorbirke
Hainbuche
Rotbuche
Zitterpappel
Traubenkirsche
Stieleiche
Bruchweide
Winterlinde
Flatterulme
Hochstammobstbäume

Vogelschutzgehölze:

Sträucher

Bluthartriegel
Faulbaum
Hasel
Heckenrose
Pfaffenhütchen
Salweide
Schlehe
Schwarzer Holunder
Weißdorn

Bäume:

Bergahorn
Feldahorn
Sandbirke
Stieleiche
Vogelbeere
Vogelkirsche
Wildapfel
Wildbirne
Winterlinde
Hochstammobstbäume

Aufgestellt nach einer Liste des Landratsamtes Calw.

Bebauungsplan
"Föhrenwald III " in Sommenhardt

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 28. Februar 1994 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Stadt Bad Teinach-Zavelstein beschlossen und am 23. März 1994 im Amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 12 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung erfolgt am 15. November 1994 durch den Bürgermeister.
3. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt.
4. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 20. September 1995 einschließlich seiner Begründung wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 06. November 1995 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
5. Die öffentliche Auslegung wurde am 15. November 1995 im Amtlichen Mitteilungsblatt Nr.46 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 20. September 1995 einschließlich seiner Begründung wurde vom 23. November 1995 bis 27. Dezember 1995 ausgelegt.
6. Der Gemeinderat hat am 28. Dezember 1995 in öffentlicher Sitzung die vorgetragenen Bedenken und Anregungen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 20. September 1995 als Satzung beschlossen.

Planungsentwurf gefertigt:



[Handwritten signature]
24. März 1995

Bad Teinach-Zavelstein, den 20.09.1995
Planungsbüro:

DIPL.-ING. KARL-EUGEN KRIEG
DIPLOM-ING. WOLFGANG KRIEG
FREIE ARCHITEKTEN
KÖNIGSGASSE 9
75365 CALW
TEL. 0 70 51 / 92 87-0
SONNENHALDE 16
75385 ZAVELSTEIN
TEL. 0 70 53 / 89 76

Anerkannt:

[Handwritten signature]
Krauss
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Bad Teinach-Zavelstein, den ~~28.12.1995~~ 14. 03. 1996

[Handwritten signature]
Krauss
Bürgermeister