

Textteil

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG i.d.F.vom 18.8.1976 und BauNVO i.d.F. vom 15.9.1977)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
Die in § 4 Abs. 3 Ziff. 1+2 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein zulässig.
Die in § 4 Abs. 3 Ziff. 3, 4, 5, 6 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein nicht zulässig.
- 1.1.2 Mischgebiet (Mi) gem. § 6 BauNVO.
- 1.1.3 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO.

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

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

1.3 Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Offene Bauweise; im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

1.4 Stellung (Firstrichtung) der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan. Winkelbauten sind unter Einhaltung der Hauptfirstrichtung zulässig.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

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

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

Im Misch- und Gewerbegebiet:
EG Fußbodenhöhen Festlegung in der Baugenehmigung nach § 15 LBO.
Im allgemeinen Wohngebiet sind die EG Fußbodenhöhen im Bebauungsplan zwingend festgelegt.

1.7 Pflanzzwang (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)

- 1.7.1 Je 200 qm Baugrundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger Baum anzupflanzen; einheimische Laubhölzer sind zu bevorzugen.
- 1.7.2 Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan sind Einzelbäume und Baumgruppen anzupflanzen; Anpflanzhöhe mind. 2,00 m.
- 1.7.3 Das im Lageplan um das Misch- und Gewerbegebiet angegebene 2,5 m breite Grünflächenband, ist mit Hecken und Gebüsch in Mindesthöhe von 1,80 m anzupflanzen und zu unterhalten. Einheimische Laub- und Nadelhölzer sind zu bevorzugen.

1.8 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt. ~~Die offene Strichelung zeigt die Abgrenzung zwischen dem genehmigten Bebauungsplan "Föhrenwald I" und der Erweiterung "Föhrenwald II".~~

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

2.1 Kußere Gestaltung der Hauptgebäude (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Dachform : Im allgemeinen Wohngebiet: Sattel- oder Walmdach
Im Misch- und Gewerbegebiet: in jeder Form zulässig.
- 2.1.2 Dachneigung : entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone)
- 2.1.3 Dachaufbauten: : sind nicht zulässig.
- 2.1.4 Dachrisse: : bis zu einer Länge von max. 30 % der Hauptdachlänge zulässig.
- 2.1.5 Kniestock : zulässig entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone).
Die Höhe wird gemessen vom Schnittpunkt Außenkante Wand/Oberkante Vollgeschoßdecke bis Schnittpunkt Außenkante Wand/Unterkante Sparren
- 2.1.6 Dachdeckung : **Dachdeckungen sind nur in Ziegel oder Asbestzementplatten in gedeckten Rot- oder Brauntönen zulässig.**

2.2 Äußere Gestaltung der Garagen und Gebäude als Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zusammenhängende und nebeneinanderstehende Garagen und Nebengebäude sind in Form, Material und Farbgebung stets einheitlich zu gestalten.
Dachdeckung bei geneigten Dächern wie unter Abschnitt 2.1.6.

2.3 Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen

Sind als Freileitungen nicht zulässig. (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

2.4 Grundstücksgestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

- 2.5.1 Die Freiflächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.
- 2.5.2 Der natürliche Geländeverlauf darf nur unwesentlich verändert werden, die Geländeverhältnisse der Angrenzergrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.
- 2.5.3 Die im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, baulicher Anlagen (u.a. Einfriedung und Bepflanzung) über 0,70 m Höhe freizuhalten. Das Gelände ist gegen die Straße hin abzuböschten.

2.5 Außenantennen (als Dachantennen) sind je Hauptgebäude nur eine zulässig. (§ 111 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.6 Einfriedungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Holzzäune bis max. 0,80 m Höhe zulässig.
Zwischen den Grundstücken sind auch Drahtzäune mit 0,80 m Höhe zulässig. Lebende Hecken dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
Pflanzzwang entlang dem Gewerbe- und Mischgebiet siehe 1.7.3.

Vermerke des Verfahrens:

- Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BBauG am **28.5.1979**
- Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BBauG am **13. Juni 1979**
- Feststellung des Bebauungsplanentwurfes durch den Gemeinderat am **19. Juli 1979**
- Bürgerbeteiligung gem. § 2a Abs. 1-5 BBauG in der Zeit vom **1.8.1979** bis **17.8.1979**
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 1 BBauG in der Zeit vom **19.9.1979** bis **14.1.1980**
- Öffentliche Bekanntmachung des Aulegung in ortsüblicher Art gem. § 2 Abs. 6 BBauG (Bekanntmachung im Mitteilungsblatt vom **20.3.1980** Nummer 12)
- Bekanntmachung an den Anschlagtafeln von bis
- Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am **16.6.80**
- Genehmigung des Bebauungsplanes gem. § 11 BBauG vom Landratsamt Calw mit Erlaß vom
- Bebauungsplan öffentlich ausgelegt gem. § 12 BBauG vom bis
- Bebauungsplan in Kraft getreten gem. § 12 BBauG durch öffentliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt vom sowie Auslegung des Planes im Rathaus Bad Teinach
- Zimmer

Planungsentwurf gefertigt: Architekt: Zavelstein, den 10.3.1980

DIPLOM-INGENIEUR KARL-EUGEN KRIEG
FREIARCHITECT
7264 BAD TEINACH-ZAVELSTEIN
STADTTEIL ZAVELSTEIN
KONNENHALDE 12 - TEL. 07053/7199

Bad Teinach-Zavelstein, den **17.6.80**

Bürgermeister



Anerkannt: