

Textteil

1. Planungsrechtliche Festsetzungen ( § 9 BBauG i.d.F. vom 18.8.1976 und BauNVO i.d.F. vom 26.11.1968)

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

1.11 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

1.111 Die in § 4 Abs. 3 Ziff. 1,2,3,4 u.6 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein zulässig.

1.112 Die in § 4 Abs. 3 Ziff. 5 BauNVO vorgesehene Ausnahme ist allgemein nicht zulässig.

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

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

1.3 Bauweise ( § 22 Abs. 2 BauNVO )

Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

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

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan. Winkelbauten sind zulässig.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen ( § 23 BauNVO )

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

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

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird im Einzelnen in der Baugenehmigung festgelegt.

1.7 Leistungsrechte ( § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG )

Die im Lageplan zum Bebauungsplan ausgewiesene Fläche mit Leistungsrecht dient der Stadt Bad Teinach-Zavelstein zur Erstellung und Unterhaltung einer Abwasserleitung bzw. der Deutschen Bundespost zur Erstellung und Unterhaltung eines Fernmeldekabels.

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

Je 200 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger Baum anzupflanzen; einheimische Laubbölzer sind zu bevorzugen.

1.9 Geltungsbereich ( § 9 Abs. 7 BBauG )

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

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ( § 111 LBO )

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

2.11 Dachform : Sattel- oder Walmdach

2.12 Dachneigung : entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan ( Nutzungsschablone )

2.13 Dachaufbauten : nur bei Dächern mit Neigung  $\hat{=}$  43° zulässig. Der Abstand der Dachaufbauten vom Giebel bzw. vom Walm muß mind. 2,50 m betragen. Die Höhe vom Anschnitt des Dachaufbaues mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims darf max. 1,25 m betragen.

2.14 Dachausschnitte : bis zu einer Länge von max. 50 % der Hauptdachlänge zulässig.

2.15 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.

2.16 Dachdeckung : engoblierte Ziegel oder Asbestzementplatten (Farbe "Schwarz" und "Anthrazit" nicht 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 2.16.

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

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

2.41 Die Freiflächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.

2.42 Der natürliche Geländeverlauf darf nur unwesentlich, d.h., bis max. 0,50 m verändert werden, die Geländeverhältnisse der Angrenzergundstücke sind hierbei zu berücksichtigen. Erforderliche Stützmauern sind bis 80 cm Höhe zulässig. Höher anstehendes Gelände ist entsprechend abzuböschten.

2.43 Die im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind gegen die Straße hin als Böschungen und sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, baulichen Anlagen ( u.a. Einfriedigung ) und Bepflanzung über 0,70 m Höhe freizuhalten.

2.5 Einfriedigungen ( § 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO )

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 max. 1,00 m hoch zulässig, geschlossene jedoch in Form lebender Einfriedigungen, die laufend zu unterhalten und entsprechend zurückzuschneiden sind.

Drahtzäune allein sind entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nicht zulässig.

Vermerke des Verfahrens:

Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BBauG am 6. DEZ. 1976

Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BBauG am .....

Feststellung des Bebauungsplanentwurfes durch den Gemeinderat am 20. JUNI 1977.

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

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 5 BBauG in der Zeit vom 22. JUNI 1977... bis 11. SEPTEMBER 1977

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung in ortsüblicher Art gem. § 2 Abs. 6 BBauG ( Bekanntmachung im Mitteilungsblatt vom 26. APRIL 1978. NR. 17

~~Bekanntmachung an den Anschlagtafeln von ..... bis .....~~

Entwurf samt Schriftteil, Zeichenerklärung und Begründung öffentlich ausgelegt gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 4. MAI 1978. .... bis 5. JUNI 1978. (JE. EINSCHL.)

~~Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung in ortsüblicher Art gem. § 2 Abs. 6 BBauG Bekanntmachung im Mitteilungsblatt vom .....~~

~~Bekanntmachung an den Anschlagtafeln von ..... bis .....~~

Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 3. JULI 1978

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-Zavelstein, Zimmer

Bebauungsplanentwurf gefertigt:

Architekt: DIPL. ING. KARL EDGEN KRIEG  
Zavelstein, den 5. Juli 1978  
7264 BAD TEINACH-ZAVELSTEIN  
STADTTEIL ZAVELSTEIN  
SONNENHALDE 12 · TEL. 07053 / 7199

Anerkannt:

Bürgermeister  
Bad Teinach-Zavelstein, den 5. JULI 1978



*[Handwritten signature]*