

Textteil:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2-5 BauNVO)
    - 1.11 Plangebiet Nr. 4 und 5  
WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.  
Die unter § 4 Abs. 3, Ziffer 1,2,3,4 + 6 BauNVO genannten Anlagen sind allgemein zulässig.  
Die unter § 4 Abs. 3, Ziffer 5 BauNVO genannten Anlagen sind allgemein unzulässig.
    - 1.12 Plangebiet Nr. 1,2,3  
MD = Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21 BauNVO)
    - 1.21 Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone).
  - 1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)  
Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
  - 1.4 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 b BBauG)  
Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan.
  - 1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
    - 1.51 Die festgesetzten Baugrenzen können mit folgenden Gebäuden überschritten werden: Balkone, Vordächer und Freitreppen bis 1,50 m Tiefe. Im Übrigen ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit folgenden Gebäudeteilen zulässig: Gesimse, Dachvorsprünge, Abfallrohre, Pfeiler, Sockel, Tür- und Fensterumrahmungen bis 0,50 m Tiefe.
    - 1.52 Gebäude als Nebenanlagen i.S. des § 14, Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig.
  - 1.6 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.
  - ~~1.7 Höhenlage der Gebäude (§ 9, Abs. 1, Ziffer 1 d BBauG)  
Die im Lageplan angegebenen EF-Höhen sind Richtwerte. Sie werden in der Baugenehmigung festgelegt.~~
  - 1.8 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 5 BBauG)  
Die im Lageplan zum Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen mit Leitungsrecht (LR) dienen der Stadt Bad Teinach-Zavelstein sowie der EVS und der Post. (Für den Bau und die Unterhaltung der Anlagen.)
  - 1.9 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 5 BBauG)  
Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt.
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111, Abs. 1 LBO)
  - 2.1 Äußere Gestaltung der Hauptgebäude (§ 111, Abs. 1, Ziffer 1 LBO)
    - 2.11 Plangebiet 1

Dachform	: Satteldach
Dachneigung	: 40 - 45°
Dachaufbauten:	: sind zulässig; der Abstand der Dachaufbauten von den Giebelseiten muß mind. 2,50 m betragen. Die Höhe vom Anschluß des Dachaufbaues mit Hauptdach bis OK Gesims darf max. 1,25 m betragen.
Dachausschnitte	: sind bis zu einer Länge von max. 50 % der Hauptdachlänge zulässig.
Kniestock	: bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.
    - 2.12 Plangebiet 2

Dachform	: Sattel- oder Walmdach
Dachneigung	: 28 - 32°
Dachaufbauten	: sind nicht zulässig
Dachausschnitte	: sind bis zu einer Länge von max. 50 % der Hauptdachlänge zulässig.
Kniestock	: bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.
    - 2.13 Plangebiet 3

Dachform	: Satteldach
Dachneigung	: 35 - 45°
Dachaufbauten	: bei Dächern über 40° zulässig, unter 40° nicht zulässig.
Dachausschnitte	: sind bis zu einer Länge von max. 50 % der Hauptdachlänge zulässig.
Kniestock	: bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
    - 2.14 Plangebiet 4 + 5

Dachform	: Sattel- oder Walmdach
Dachneigung	: 28 - 32°
Dachaufbauten	: nicht zulässig.
Dachausschnitte	: sind bis zu einer Länge von max. 50 % der Hauptdachlänge zulässig
Kniestock	: bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.
    - 2.15 Kniestock: KN = Die Höhe und Zulässigkeit ist im Schriftsatz und in der Nutzungsschablone durch den Buchstaben KN hinter der Stockwerkszahl angegeben. (Ausführung des Kniestockes siehe Zeichen-erklärung.)
  - 2.2 Äußere Gestaltung der Garagen u. Gebäude als Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO. (§ 111 Abs.1, Ziffer 1 LBO)  
Zusammenhängende und nebeneinander stehende Garagen und Gebäude sind in Form und äußerer Material- und Farbgebung stets einheitlich zu gestalten. ~~Dachdeckung bei geneigten Dächern dunkles Material.~~ **Schwarze und anthrazitfarbene Dachdeckungen sind unzulässig.**
  - 2.3 Einfriedigungen (§ 111, Abs. 1, Ziffer 6 LBO)
    - 2.31 Plangebiete 1 - 5  
Entlang den öffentlichen Verkehrs- u. 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 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 0,80 m Höhe freizuhalten.
    - 2.5 Außenantennen sind je Hauptgebäude nur eine zulässig. (§ 111, Abs. 1, Ziffer 3 LBO).

Anmerkungen:  
Die Abwasserkanäle im Bereich " Mesneracker" sind bereits eingebaut.  
Die Höhenlage der Gebäude und die Anschlußmöglichkeit für die Entwässerung muß bei Gebäudeplanung überprüft werden.  
Für die Straßen- Wasser- und Abwasserplanung sind die Angaben des zu beauftragenden Ing.-Büros maßgebend.  
Von der Hochspannungsleitung (bestehend) muß mit Gebäuden ein Abstand von 7 m ab Leitungsmasse eingehalten werden. Die EVS hat in Aussicht gestellt, unter bestimmten Bedingungen auch einen kleineren Abstand zu genehmigen. Einzelheiten sind mit der EVS Bad Teinach zu verhandeln.

**GRÜN GEÄNDERT**  
**ZAVELSTEIN, DEN** 13.10.77  
**ARCHITEKT:** DIPL. ING. KARL-EUGEN KRIEG  
FREIARCHITECT  
7264 ZAVELSTEIN  
TELEFON 07153 116



Bebauungsplanentwurf  
gefertigt:  
Anerkannt:  
Bad Teinach, den 1. Juni 1977.  
Bürgermeister: [Signature]

Als Entwurf : (§ 2 (6) BBauG)  
am 25.7.1977 mit Erl. vom ..... Nr....  
Als Satzung : (§ 10 BBauG)  
lt. Bekanntmachung des Bürgermeisteramtes vom ..... bis .....  
Öffentlich ausgelegt : (§ 12 BBauG)  
am .....  
In Kraft getreten : (§ 12 BBauG)  
am .....  
Öffentlich ausgelegt: 16. Juni 1977  
bis 16. Juli 1977. (je einschließl.)  
Niederschrift Nr. O.T. 5.5.  
14.4.1977