

Textteil zum Bebauungsplan "Scheurenäcker"

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 u. 7 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 bis 15 BauNVO)
 - 1.11 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
 - 1.12 Die in § 4 Abs. 3 Ziff. 2 bis 6 vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein nicht zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 bis 21 a BauNVO)

Grundflächenzahl, Geschosßflächenzahl 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 (Firstrichtung) der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan.
- 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)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird im einzelnen in der Baugenehmigung festgelegt.
- 1.7 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)

Je 200 m² Baugrundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger Baum anzupflanzen und einheimische Laubhölzer sind zu bevorzugen.
- 1.8 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BBauG)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz gestrichelt dargestellt.
- 1.9 Leistungsrechte

Die im Lageplan zum Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen mit Leistungsrecht dienen der Stadt Bad Teinach-Zavelstein zur Einlegung und Unterhaltung von Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsleitungen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO i.d.F. vom 20.6.1972, Ges.Bl. S. 351)

- 2.1 Äußere Gestaltung der Hauptgebäude (§ 111 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)
 - 2.11 Dachform : Satteldach
 - 2.12 Dachneigung : entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone)
 - 2.13 Kniestöcke : bis max. 0,50 m Höhe zulässig
 - 2.14 Dachaufbauten : nicht zulässig
 - 2.15 Dachdeckung : engobierte Ziegel oder Asbestzementplatten (Farbe "Schwarz" u. "Anthrazit" nicht zulässig)
- 2.2 Äußere Gestaltung der Garagen und Nebengebäude (§ 11 Abs. 1 Ziff.1LBO)
 - 2.21 Zusammenhängende und nebeneinanderstehende Garagen und Nebengebäude sind in Form-, Material- u. Farbgebung stets einheitlich zu gestalten.
 - 2.22 Dachdeckung bei geneigten Dächern: engobierte Ziegel oder Asbestzementplatten (Farbe "Schwarz" u. "Anthrazit" nicht zulässig).
- 2.3 Außenantennen sind je Hauptgebäude nur eine zulässig (§ 111 Abs. 1 Ziff. 3 LBO).
- 2.4 Niederspannungs- u. Fernmeldeleitungen sind als Freileitungen nicht zulässig (§ 111 Abs. 1 Ziff. 4 LBO)
- 2.5 Einfriedigungen (§ 111 Abs. 1 Ziff. 6 LBO)

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen 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 nur in Form lebender Einfriedigungen, die laufend zu unterhalten und entsprechend zurückzuschneiden sind.

Drahtzäune allein sind entlang den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.
- 2.6 Grundstücksgestaltung (§ 111 Abs. 1 Ziff. 6 LBO)
 - 2.61 Die Freiflächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.
 - 2.62 Der natürliche Geländeverlauf darf zur unwesentlich, d.h., bis max. 0,50 m verändert werden, die Geländeverhältnisse der Angrenzergrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.
 - 2.63 Die im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Anlage und Bepflanzung über 0,80 m Höhe freizuhalten.