



BAD TEINACH - ZAVELSTEIN

Bebauungsplan „Schulstraße - Scheurenäcker“ mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 31.05.2016

Gerhardt.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe
Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399
mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de
www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	20.04.2015
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		am	28.04.2015
Entwurfsbeschluss		am	07.03.2016
Beschluss zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden		am	07.03.2016
Einholen der Stellungnahmen der Behörden	gem. § 4 (2) BauGB	vom	14.03.2016
		bis	22.04.2016
Beschluss zur öffentlichen Auslegung		am	07.03.2016
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		am	16.03.2016
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom	24.03.2016
		bis	26.04.2016
Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	13.06.2016
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	22.06.2016

Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Nicht störende Gewerbebetriebe

Unzulässige Nutzungen:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Bezugshöhe zur Ermittlung der Wand- und Firsthöhe wird im zeichnerischen Teil als absolute Höhe über Normalnull festgesetzt.

Die Wandhöhe WH ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut und ist auf mind. 2/3 der Dachlänge einzuhalten.

Die Firsthöhe FH ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Zulässig sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise.

Terrassen sind auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 30 qm zulässig. Terrassen auf Garagendächern sind zulässig, wobei mit den Terrassen die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten sind.

4 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

Die Errichtung von Garagen / Carports und Stellplätzen ist in Teilbereich 2 nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten „Flächen für Garagen / Carports und Stellplätze“ zulässig. In Teilbereich 1 ist die Errichtung von Garagen / Carports und Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Mit Garagen ist in Teilbereich 1 ein Abstand von mind. 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Die Errichtung von Nebenanlagen ist innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen zulässig. Je Baugrundstück ist nur 1 Nebengebäude mit einer Größe von max. 25 cbm und 1 Gewächshaus mit einer Größe von max. 10 cbm und einer Wandhöhe von max. 2.30 m zulässig,

gemessen ab OK Gelände. Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der im zeichnerischen Teil festgelegten Baugrenze sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen, erforderliche Zugänge und Zufahrten sowie Stellflächen für Fahrräder und Mülltonnen - nicht zulässig.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Es sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

6 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist bis zu einer Grundstückstiefe von 0,50 m zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen, die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament) und der Verkehrszeichen.

7 Pflanzgebote / Pflanzbindungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB)

7.1 Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Es sind gebietsheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Je angefangene 350 qm Grundstücksfläche ist auf den privaten Grundstücken mindestens ein Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm, 3x verpflanzte Ware) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust nachzupflanzen. Mindestabstände zu Leitungstrassen und Grundstücksgrenzen sind einzuhalten. Die bestehende Magerwiese auf Flurstück 130/1 ist nach Möglichkeit zu erhalten.

7.2 Leuchtmittel

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden.

Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer

Hauptgebäude: Zulässig sind Satteldächer und versetzte Pultdächer mit Dachneigungen von 25 bis 35°.

Garagen / Carports: Zulässig sind Flachdächer sowie begrünte Flachdächer.

Dachdeckungen sind als Dachziegel / Dachsteine in den Farben Rot, Braun und Hellanthrazit zulässig.

Metalldachdeckungen sind nur für untergeordnete Baukörper zulässig. Sie sind außerdem nur dann zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser vermieden wird (z.B. durch Beschichtung). Metalldachdeckungen von nebengeordneten Baukörpern sind farblich dem Hauptdach anzugleichen.

2 Dachaufbauten

Die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln richtet sich nach der Satzung der Stadt Bad Teinach-Zavelstein über die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln in der jeweils aktuell rechtskräftigen Fassung.

3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Gefangene Stellplätze sind zulässig.

4 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nichts anderes geboten ist.

5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

6 Fassadenfarben

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 30 nach dem RAL Design System sind unzulässig (siehe Begründung).

7 Einfriedungen

Die bestehende Sandsteinmauer entlang der Schulstraße ist zu erhalten mit Ausnahme der benötigten Einschnitte für Zufahrten. Bei Verlust ist die Sandsteinmauer wieder herzustellen. Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist bis zu einer Grundstückstiefe von 1.00 m ab Straßenbegrenzungslinie nur zulässig: Einfriedungen als Hecke, deren Höhe gemessen ab Oberkante Verkehrsfläche 2.00 m nicht überschreitet.

Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von mind. 3.00 m ab vorderer Grundstücksgrenze dürfen eine Höhe von 1.00 m über modellierter Geländeoberkante nicht überschreiten. Als sonstige Einfriedungen sind nur frei wachsende oder geschnittene

Laubhecken sowie Metallgitterzäune und Drahtgeflecht zulässig. Metallgitterzäune und Drahtgeflecht sind mit heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

8 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken

Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks sind in Naturstein bzw. mit Natursteinvorsatz auszuführen und dürfen eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante des modellierten Geländes.

9 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Hinweise zum Bebauungsplan

1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2 **Altlasten**

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden (Amt für Wasser- und Bodenschutz und Gesundheitsamt) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

3 **Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden, bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. § 43 (6) WG dem Landratsamt Calw angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

Das Plangebiet liegt im engeren Zustrombereich der Bad Teinacher Heilquellen. Deshalb sind Erdwärmesonden (Geothermie) nicht erlaubnisfähig.

4 **Artenschutz**

Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen und ist somit nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig. Vor dem Freimachen der Baufelder ist eine Besiedelung der Gehölze durch Brutvögel fachmännisch zu prüfen. Vor Fällung der vorhandenen Gehölze im Plangebiet ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Sollten Brutstätten entdeckt werden, sind diese durch geeignete Nistkästen zu kompensieren.

Begründung zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis

Ein wesentliches Planungsziel der Stadt Bad Teinach - Zavelstein besteht in der Sicherung und Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion. Vor diesem Hintergrund plant die Gemeinde die Erschließung neuer Wohnbauflächen im Areal „Schulstraße - Scheurenäcker“ im Ortsteil Zavelstein. Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Flurstück 128/6 (ca. 3.100 m²) in Gemeindeeigentum, die verbleibenden Flurstücke (insgesamt ca. 2.800 m²) befinden sich in Privateigentum. Die Flächen liegen nicht im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplanes. Somit ist die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich.

2 Abgrenzung des Plangebiets / Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha. Die umgebende Bebauung wird von 1½ bis 2-geschossigen Wohnhäusern mit Satteldächern und einer überwiegend ost-westlichen Firstausrichtung geprägt. Zur ehemaligen Stauferburg Zavelstein, die heute als Ruine weiterhin erlebbar ist, besteht eine direkte Blickbeziehung zum Plangebiet und umgekehrt ist das Gebiet auch von der Burg aus zu sehen. Diese Blickbeziehung ist weitestgehend zu erhalten. Eine weitere Besonderheit befindet sich im Süden des Plangebiets direkt angrenzend an die Schulstraße: der historische Friedhof der Stadt Bad Teinach-Zavelstein.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Teinachtal als Wohnbaufläche in Planung dargestellt. Somit kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

4 Bebauungsplan der Innenentwicklung / Beschleunigtes Verfahren

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Allerdings darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 2 ha (wobei die Grundflächen mehrerer B-Pläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind) oder 2 bis weniger als 7 ha, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 20 000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

5 Artenschutz

Zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung (Juli, 2015) erarbeitet (werkgruppe gruen, Bad Liebenzell). Durch die erhebliche Verkleinerung des Geltungsbereichs im Laufe der Projektbearbeitung kommen die Bearbeiter zu folgendem Ergebnis:

Ergebnis der Übersichtsbegehung Artenschutz:

Da die wertvollen Bereiche nun ganz von der Bebauung ausgeschlossen werden, entfallen sämtliche in der Übersichtsbegehung vorgesehenen Maßnahmen.

6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die bestehende Schulstraße erschlossen.

7 Ver- und Entsorgung

Die Gebäude werden an die bestehende Kanalisation und an die noch herzustellende Wasserversorgung in der Schulstraße angeschlossen. Das unverschmutzt anfallende Niederschlagswasser wird über den noch herzustellenden Niederschlagswasserkanal dem Aischbach zugeführt.

8 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Neubauflächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Da der Schwerpunkt eindeutig auf der Wohnnutzung liegen soll und um Konflikten mit der umgebenden und geplanten Wohnnutzung vorzubeugen (Zu- und Abfahrten, mögliche betriebsbedingte Lärm- und Geruchsbelastung ggfls. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden) werden die nach § 4(2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Die nach § 4(2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden ausgeschlossen, weil kirchliche und kulturelle Einrichtungen an anderer Stelle innerhalb der zentralen Ortslage bevorzugt anzusiedeln sind und für Anlagen mit sozialem, gesundheitlichem und sportlichem Hintergrund in dem vorliegenden, kleinflächigen Plangebiet weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungschance zu erkennen sind. Aufgrund der fehlenden Standortvoraussetzungen werden auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (§ 4 (3) Nrn. 1 und 3 - 5 BauNVO).

Im Plangebiet sind somit zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als Ausnahme.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ sowie durch die Wandhöhe (WH) und die Firsthöhe (FH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil. Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur. Es handelt sich dabei um einen Maximalwert, dessen Ausnutzung durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann. Über die Höhenfestsetzungen und die Bezugshöhe wird die Einpassung der geplanten Bebauung in den umgebenden Gebäudebestand gesichert.

Zur Flexibilisierung wird festgesetzt, dass die max. Wandhöhe nur auf mind. 2/3 der Dachlänge einzuhalten ist.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster sind, der überwiegenden Nachfrage entsprechend, nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Zugunsten der Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils auf den Grundstücken sind Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dort allerdings nur bis zu einer Größe von 30 qm. Mit Blick auf die Topografie des Baugebiets sind Terrassen auf Garagendächern zulässig, wobei in diesem Fall mit den Terrassen die erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten sind.

8.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch Garagen und Carports entstehen können, welche zu nahe an der vorderen Grundstücksgrenze errichtet werden, sind im Bebauungsplan gesondert Flächen für Garagen und Carports ausgewiesen. Dennoch lassen diese festgesetzten Flächen es in den meisten Fällen zu, ein weiteres Kfz vor dem Carport bzw. der Garage abstellen zu können. Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden ist in Teilbereich 1 mit Garagen ein Abstand von mind. 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen, erforderliche Zugänge und Zufahrten sowie Stellflächen für Fahrräder und Mülltonnen - sind zur Vermeidung verkehrsgefährdender Sichtbehinderungen und aus städtebaulich-gestalterischen Gründen zwischen vorderer Grundstücksgrenze und der festgesetzten Baugrenze unzulässig.

Nebenanlagen und Gewächshäuser sollen sich gegenüber dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen und werden insofern hinsichtlich der Wandhöhe und Kubatur begrenzt.

8.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Hinblick auf die Wohnruhe innerhalb des Neubaugebiets und im umgebenden Bestand verbietet sich eine unkontrollierte Verdichtung. Deshalb sind im Plangebiet max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

8.6 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind folgende Maßnahmen auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen, die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament) und der Verkehrszeichen.

8.7 Flächen mit Pflanzgeboten / Pflanzbindungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB)

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine standortgerechte Gebietseingrünung in angemessenem Umfang. Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenschonende Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden.

9 Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dächer

Mit Blick auf die besondere städtebauliche Situation (Blickverbindung von und zur historischen Burgruine) werden für die Hauptgebäude nur Satteldächer und versetzte Pultdächer mit Dachneigungen von 25 bis 35° zugelassen. Für Garagen und Carports sind nur Flachdächer sowie

begrünte Flachdächer zulässig. Die Einfügung der Neubauten in das historische Ortsbild Zavelsteins soll auch über Beschränkungen der Farbigkeit von Dachdeckungen erreicht werden. So sind Dachziegel / Dachsteine nur in den Farben Rot, Braun, und Hellanthrazit zulässig. Metalldachdeckungen sind nur für untergeordnete Baukörper zulässig und sind farblich dem Hauptdach anzupassen. Sie sind auch nur dann zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser vermieden wird (z.B. durch Beschichtung).

9.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sollen als untergeordnete Bauteile gestalterisch gegenüber dem Hauptdach zurücktreten und sind daher gemäß der Satzung der Stadt Bad Teinach-Zavelstein über die Zulassung von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln in der jeweils aktuell rechtskräftigen Fassung zulässig.

9.3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Insofern ist es ratsam, bei Baugebieten wie im vorliegenden Fall, wo dies vom Grundstückszuschnitt her möglich ist, den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen. Gefangene Stellplätze ermöglichen das Parken sowohl vor als auch gleichzeitig in einer Garage.

9.4 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

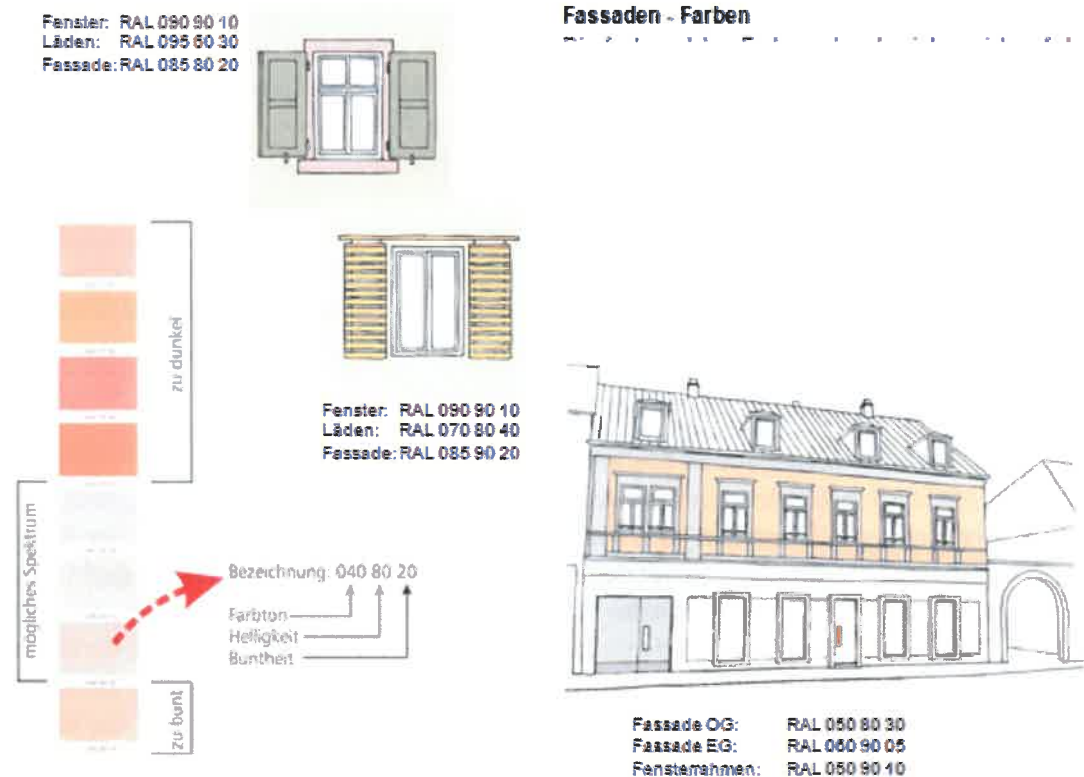
Zur Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nichts anderes geboten ist.

9.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen und Fassadenfarben können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

9.6 Fassadenfarben

Zur Vermeidung einer unerwünscht dominanten Wirkung einzelner Gebäudefassaden und mit Blick auf die besondere städtebauliche Situation (Blickbeziehung Burgruine) sind nur Fassadenfarben innerhalb eines begrenzten Spektrums zulässig. Die Farbigkeit ist dem gängigen RAL Design System zu entnehmen, welches den Farbtönen bestimmte „Buntheitswerte“ zuordnet. Im vorliegenden Fall sind alle Farben mit einer Buntheit unter dem Wert von 30 zulässig.



9.7 Einfriedungen

Um verkehrsfährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch zu hohe Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen entstehen können, dürfen Einfriedungen bis zu einer Grundstückstiefe von 1.00 m eine Höhe von 2.00 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind als Hecken auszubilden, um der städtebaulich markanten Blickbeziehung zur Burgruine gerecht zu werden. Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von mind. 3.00 m ab vorderer Grundstücksgrenze sind ebenfalls aufgrund von verkehrssicherheitstechnischen Gründen in ihrer Höhe begrenzt. Die bestehende Sandsteinmauer entlang der Schulstraße soll in ihrem Bestand erhalten bleiben und muss bei Verlust wieder hergestellt werden. Sie ist von der festgesetzten Regelung bezüglich der Höhen befreit. Sonstige Einfriedungen sind aufgrund des gewünschten zu erzielenden städtebaulichen Gesamteindruckes als Laubhecken oder hinterpflanzten Metallgitterzäunen/Drahtgeflecht herzustellen.

9.8 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken

Mit Blick auf die topografische Situation des Plangebiets soll vermieden werden, dass Böschungen und Einfriedungen in unangemessen dominanter Weise in Erscheinung treten, zumal aus Sicht der historischen Burgruine. Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks sind, den umgebend vorhandenen Beispielen folgend, in Naturstein bzw. mit Natursteinvorsatz auszuführen und dürfen eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante des modellierten Geländes.

9.9 Niederspannungsfreileitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen kann zu einer wesentlichen Be-

einträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes führen, weshalb der Ausschluss einer oberirdischen Verkabelung geboten ist.

10 Bodenordnung

Zur Umsetzung der Planung ist keine Bodenordnung erforderlich.

- ### Legende
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - 0.2 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - WH Maximal zulässige Wandhöhe
 - FH Maximal zulässige Firsthöhe
 - BZH Bezugsgröße
 - Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 - o Offene Bauweise
 - o/△ Nur Einzelhäuser zulässig
 - △ Beugrenze
 - Verkehrsfläche § 9 (1) Nr. 4 BauGB
 - △ Ein- und Ausfahrtbereich
 - △ Straßenbegrenzungslinie
 - Regelungen für den Denkmalschutz § 9 (6) BauGB
 - D Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (Steinkreuz)
 - Sonstige Planzeichen
 - Flächen für Garagen/Carports und Stellplätze
 - Flächen für Stellplätze
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Abgrenzung unterschiedlicher Teilbereiche
 - SD/VPD Setzstich / versetztes Putzblech
 - Firststichung
 - Teilbereiche
- Planzeichen ohne Festsetzungscharakter
Mögliche Grundstücksgrenze
Katastergrundlage

**STADT
BAD TEINACH-ZAVELSTEIN**
Ortsteil Zavelstein

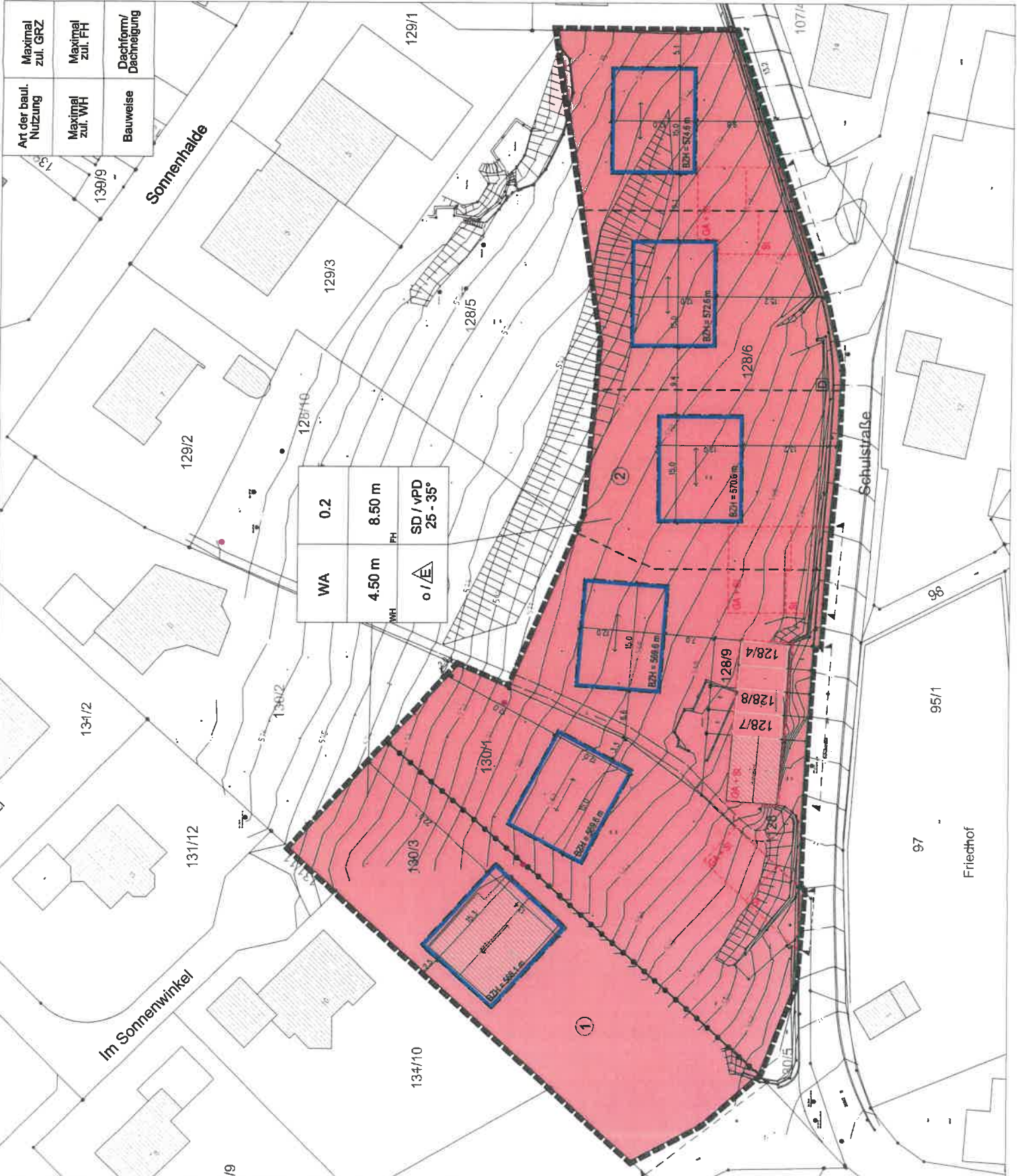
Deckblatt zum
Bebauungsplan
"Schulstraße-Schreunäcker"

nachrichtliche Änderungen:
15.02.2017

M. 1 : 500 in DIN A3

GERHARDT
architekten

Freie Stadtplaner und Architekten DWB SRL
Weihenreutstraße 13, 76135 Karlsruhe
Tel. 0721-831 030 Fax. 0721-831 0399
mailto:gerhardt-stadtplaner-architekten.de
www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de



Art der baul. Nutzung	Maximal zul. GRZ	Maximal zul. FH	Dachform/ Dachneigung
Maximal zul. WH			
Bauweise			

Im Sonnenwinkel

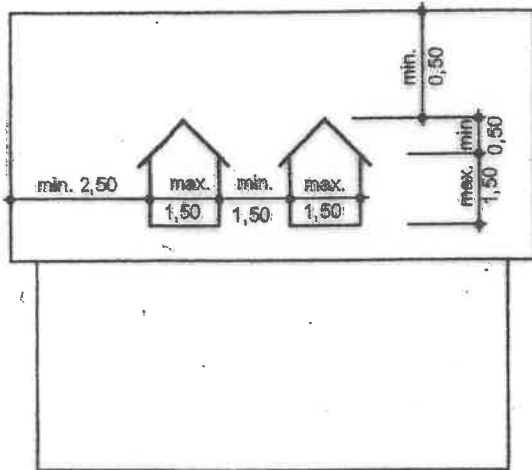
Sonnenhalde

Friedhof

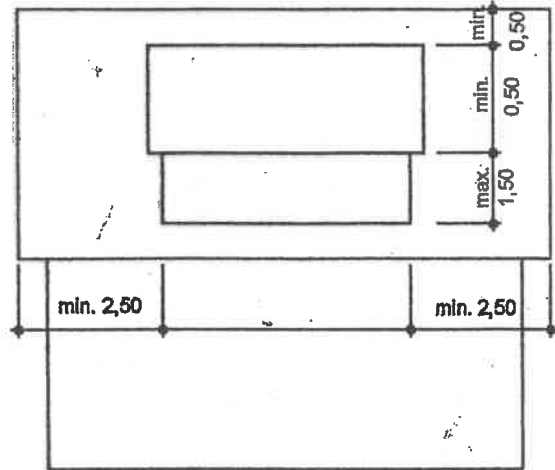
Schulstraße

Systemskizze zur Gestaltung von Dachgauben und Zwerchgiebeln

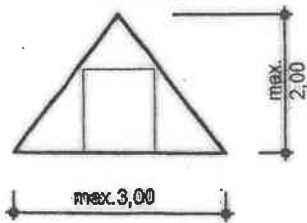
1. Giebelständige Gauben



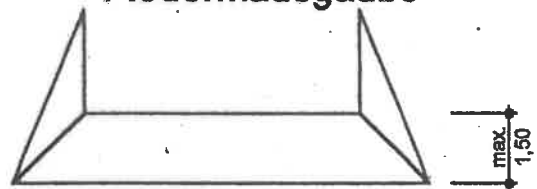
3. Schleppgauben



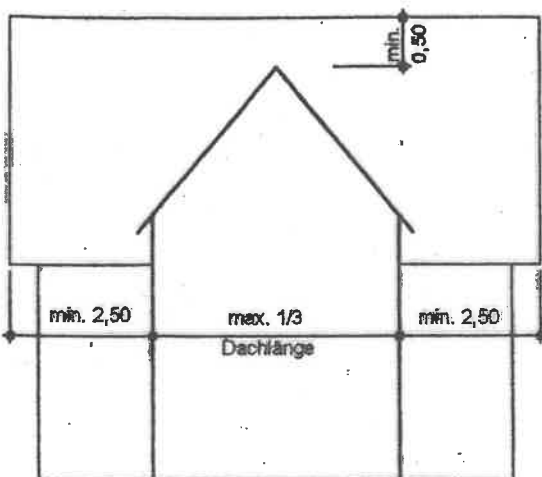
Sonderform Dreiecksgaube



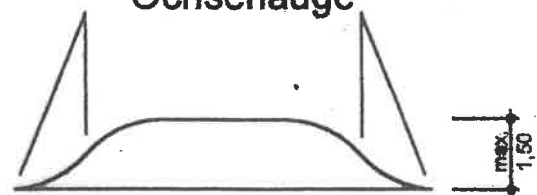
Sonderform Fledermausgaube



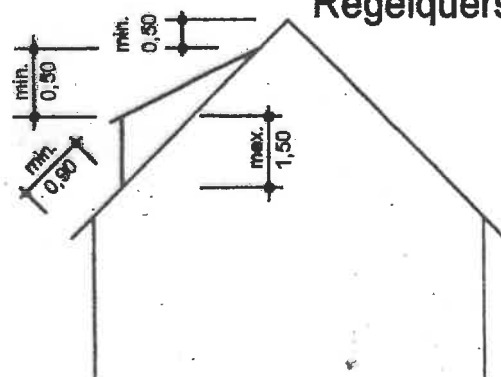
2. Zwerchgiebel



Sonderform Ochsenauge



Regelquerschnitt



Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

