

Landkreis: Freudenstadt  
Gemeinde: Bad Rippoldsau-Schapbach  
Gemarkung: Bad Rippoldsau

## **Bebauungsplan „Kreuzbühl“**

### **Textteil zum Bebauungsplan**

---

**A.** Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253). Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2665), Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833) und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770, berichtigt GBl. S. 519).

**B.** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

**C.** Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

§ 9 BauGB und BauNVO

**1. Bauliche Nutzung**

**1.1 Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.

**1.1.2 Gemeindebedarfsfläche (Forst)**

hier Revierleiterstelle

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO

Siehe Planeinschrieb (Nutzungsschablone).

## **2. Bauweise**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Siehe Planeinschrieb (Nutzungsschablone).

Abweichende Bauweise: wie offene Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung.

## **3. Stellung der baulichen Anlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Siehe Planeintrag.

Die Gebäudeaußenseiten und die Hauptfirstrichtungen sind parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Abweichungen bis max. 15° sind zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

## **4. Flächen für Stellplätze und Garagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

**4.1** Sie sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen sowie auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können weitere Garagen oder Stellplätze im Anschluss an die festgesetzten Flächen zugelassen werden.

**4.2** Gemäß § 12 Abs. 5 BauNVO sind in den unteren Geschossen der nördlichen und östlichen Bebauung der Privatstraße von Flst. 11/3 und 11/2 nur Garagen zulässig.

**4.3** Garagen sind bei hangseitig gelegenen Gebäuden im Untergeschoss nach Möglichkeit niveaugleich mit der Erschließung anzulegen.

## **5. Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften erforderlich sind**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

Kinderspielplatz nach LBO siehe Planeintrag.

## **6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtflächen)**

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die im Plan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m (bezogen auf das Straßenniveau) freizuhalten.

## **7. Private Grünflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünland mit heimischen Baum- und Straucharten (siehe Anlage). Bauliche Anlagen als Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

## **8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Nutzungsberechtigte siehe Planeinschrieb.

## **9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

**9.1** Die mit pfg gelegten Flächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (siehe Anlage). Zugänge und Treppenaufgänge sind zulässig.

**9.2** Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind Einzelbäume zu pflanzen und zu erhalten; dabei sind bei der Pflanzung heimische Laubbäume mit einer Höhe von mindestens 3,0 m zu verwenden (siehe Anlage A. I.).

## **10. Pflanzbindung und Erhaltung von Gewässern**

**10.1** Die mit pfb (Pflanzbindung) bezeichneten Flächen sind zu erhalten.

**10.2** Der vorhandene Bachlauf zwischen Waldweg und Schaffelstraße ist zwischen Wald und Privaterschließungsstraße (gr, fr, lr) als offener Bachlauf zu erhalten und durch unterstützende Pflanzungen aufzuwerten.

## **11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind an den im Plan dargestellten Flächen Böschungen und Stützmauern notwendig. Zur vorübergehenden Inanspruchnahme dieser direkt an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksteile ist der Baulastträger befugt.

## **12. Höhenlage der baulichen Anlagen**

§ 9 Abs. 2 BauGB

**12.1** Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist so zu wählen, dass der bergseitige Bereich der EFH max. 0,2 m über dem gewachsenen Gelände liegt.

**12.2** Die Gebäude auf den Flurstücken 11/2 und 11/3 sind in ihrer maximalen Höhenentwicklung gemäß den im Plan dargestellten Schemaschnitten auszurichten.

## **13. Gebäudehöhen**

§ 16 Abs. 3 BauNVO

**13.1** Die maximalen Gebäudehöhen werden im Bereich der Schemaschnitte entsprechend dieser Schnitte festgesetzt.

**13.2** Im übrigen Geltungsbereich gilt bei Neubauten der jeweilige Planeinschrieb der maximalen Traufhöhe (TH<sub>T</sub>).

Die Traufhöhe ist das Maß zwischen geplantem Gelände und dem Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut.

## **14. Nebenanlagen**

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Flächen sind nur als Ausnahme zulässig. In den mit Pflanzgebot (pfg) belegten Flächen sind Nebenanlagen nicht zulässig.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

§ 73 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

### **1. Äußere Gestaltung**

§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

#### **1.1 Bebauungsform**

Die im Lageplan entsprechend bezeichnete Bebauungsform ist mit ihrer äußeren Gestaltung als Terrassenhausbebauung zu erstellen, d.h. die einzelnen Geschosse sind talseitig beginnend in aufsteigender Folge der Hangneigung entsprechend zurück zu staffeln (siehe Schemaschnitte).

#### **1.2 Außenfassaden**

Die Gebäude sind zu verputzen und mit erdgebundenen Farben zu streichen. Zur besseren Gliederung der Fassade können Teilflächen mit naturfarbenen Holzschalungen verblendet werden. Verkleidungen aus Faserzement, Kunststoff oder reflektierenden Baustoffen sind nicht zulässig.

#### **1.3 Stützmauern**

Notwendige Stützmauern über 1,25 m Höhe sind aus ortsüblichem Natursteinmauerwerk (z.B. Buntsandstein) auszuführen. Soweit sie an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, sind sie im Abstand von mindestens 0,50 m zu errichten. Die Abstandsfläche zwischen Mauer und Verkehrsfläche ist als Rasen mit Ziersträuchern anzulegen und zu unterhalten. Bei Stützmauern über 3,0 m Höhe sind gestaffelte Stützbauwerke mit zwischenliegender Bepflanzung auszuführen.

#### **1.4 Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksfläche**

sind hinsichtlich ihrer Wandflächen gestalterisch aufeinander abzustimmen. Die Garagentore sind mit einer Naturholzverbretterung auszuführen.

### **2. Dachform und Dachneigung**

§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

#### **2.1** Siehe Planeintrag.

#### **2.2** Es sind Satteldächer und Pultdächer mit gegeneinander versetzten Dachflächen zugelassen. Walmdächer sind als Ausnahme zulässig.

#### **2.3 Dachdeckung**

Es sind nur Ziegel (Tonmaterial, Betondachsteine) zugelassen. Die Dacheindeckung ist nur in naturroten bis rotbraunen Farbtönen oder, bei untergeordneten Bauteilen (Balkonattika), als Holzschindeldeckung zulässig. Schwarze Farbtöne sind nicht zulässig.

#### **2.4 Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind nur in Form von Schlep- oder Spitzgauben zulässig, wenn sie insgesamt 1/3 der jeweiligen Firstlänge der Gebäude nicht überschreiten.

### **3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen**

§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO

- 3.1** Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke entlang der Verkehrsflächen bis zu den Gebäuden sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden (siehe Anlage A. II., B)
- 3.2** Offene Stellplätze können ausnahmsweise im direkten Anschluss an die Verkehrsflächen und Fahrrechte zugelassen werden, wenn mindestens 50 % der Fläche zwischen Verkehrsfläche und Baugrenze gärtnerisch gestaltet wird. Die Stellplätze sind mit Rasenstreifen oder mit wassergebundener Decke anzulegen.

### **4. Einfriedungen**

§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Einfriedungen dürfen nur bis zu 1,0 m Höhe – im Bereich der Garagenausfahrten bis 0,80 m – über Straßenoberkante und im Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden. Die entstehenden Flächen sind als Rasen mit Ziersträuchern anzulegen und zu unterhalten. Art der Einfriedung: Eingepflanzter Maschendrahtzaun.

### **5. Außenantennen**

§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- 5.1** Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.
- 5.2** Im Bereich der Flurstücke Nr. 113 und 112 ist nur eine Gemeinschafts-Außenantenne zulässig.

### **6. Freileitungen**

§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Freileitungen für Elektrizität sind unzulässig und im Erdreich verkabelt zu führen.

## **III. Hinweise**

- 1.** Für alle Bauvorhaben müssen die Bauvorlagen folgende Darstellung enthalten: Aufteilung in Freiflächen, in befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, Sitzplätze, Terrassen), Rasenflächen mit Pflanzflächen und Bepflanzungsvorschlag, Mauern und deren Ausführungsart, Einfriedungen, Farb- und Materialangaben der Fassadengestaltung.

- 2.** Müllboxen

Auf den Grundstücken sind zusammengefasste Plätze für bewegliche Müllboxen zu errichten. Einfassung mit Holzpalisaden.

Bei Zwei- oder Mehrfamilienhäusern sind diese an einer Stelle zu konzentrieren.

- 3.** Waldabstand

Im Bereich des Waldabstandes (30 m) sind Sicherungsmaßnahmen gegen umstürzende Bäume zu treffen. Die Ausbildung der tragenden Teile dieser

betroffenen Gebäude hat entsprechend zu erfolgen. In diesen Bereichen dürfen keine offenen Kamine oder offene Feuerstellen erstellt werden (siehe eingetragene Flächen im Lageplan).

**Aufgestellt:**

Stuttgart, 05.06.1988

Stadtplaner Architekten  
Lutz Partner

gez. Dipl.-Ing. Blattmacher

**Ausgefertigt:**

Bad Rippoldsau-Schapbach, 14.11.1988

Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach

gez. Strohacker  
Bürgermeister

ANLAGE ZUM TEXTTEIL  
(siehe Textteil Ziff. I. 9 / II. 3.1)

Für die Bereiche „Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern auf privatem Gelände“ werden zur freien Verwendung vorgeschlagen:

**A I. Bäume (großwüchsig)**

Eiche	(Quercus sessiliflora)
Linde	(Sommerlinde Tilia platyphyllos) (Winterlinde Tilia cordata)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn und ähnliche.	(Acer platanoides)

Außerdem sämtliche heimische Obstbäume.

**A II. Bäume (mittelwüchsig)**

Feldahorn	(Acer campestre)
Vogelbeere = Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Mehrbeere	(Sorbus aria)
Schwed. Mehlbeere	(Sorbus intermedia)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Traubenkirsche	(Prunus serotina) (spätblühend)
Birke und ähnliche.	(Betula verrucosa)

Außerdem sämtliche heimische Obstbäume.

**B Sträucher**

Haselnuss	(Corylus Avellana)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Weißdorn	(Carataegus oxyacantha)
Heckenkirsche	(Linicera xylosteum)
Pfaffenhütchen	(Evonymus europaeus)
Gemeiner Hartriegel	(Cornus sanuinea)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Wildrosenarten	(Rosa ssp)
Weiden (Salweide)	(Salix caprea)
Hainbuchen (Hecke) und ähnliche	(Corylus betulus)

**Aufgestellt:**

Stuttgart, 05.06.1988

Stadtplaner Architekten  
Lutz Partner

gez. Dipl.-Ing. Blattmacher

**Ausgefertigt:**

Bad Rippoldsau-Schapbach, 14.11.1988

Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach

gez. Strohacker  
Bürgermeister

**Geprüft:** Freudenstadt, 13.01.1989  
Landratsamt Freudenstadt