

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

Bebauungsplan „Sulz – Polderberg 1. Änderung“

Textteil zum Bebauungsplan

A. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341) in der Fassung vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949).
2. §§ 2 – 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).
3. §§ 1 – 23 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19.01.1965 (BGBl. I S. 21).
4. § 1 und 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27.06.1961 (GBl. S. 108).
5. §§ 3 Abs. 1, 7, 9, § 4 Abs. 4 und § 110 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 06.05.1975 (GBl. von Baden-Württemberg S. 257).
6. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 22.12.1975 (GBl. S. 1, 1976).

B. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Einzeichnung im Bebauungsplan. Das gesamte Gebiet ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO.

2. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.

Garagen und Stellplätze sind nur an den dafür im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellen oder in den Hauptbaukörpern zu errichten. Die Sammelgaragenstandorte sind verbindlich und gemäß den Planeintragungen im Bebauungsplan auszuführen.

3. Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ergibt sich aus den Eintragungen im Bebauungsplan.

5. Dachneigung

Die Dachneigung beträgt bei allen Hauptgebäuden 28° - 38°. Für Garagen werden Flachdächer mit 0° - 3° zugelassen.

6. Dachfenster

Liegende Dachfenster sind bei Satteldächern nur für innen liegende Räume zulässig. Giebelseitige Räume sind vom Giebel her zu belichten und zu belüften.

7. Kniestock

Ein Kniestock ist nur bis maximal 0,70 m Höhe zugelassen. Gemessen wird am Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand.

8. Dachgaupen

Dachgaupen und Dachaufbauten sind nicht zugelassen.

9. Dachdeckung

Die Satteldächer müssen dunkelbraun sein.

10. Außenfassade und Außenanlage

Die Farbe der Fassaden muss sich den vorhandenen angleichen.

11. Bepflanzung und Einfriedung

Einfriedungen dürfen nur bis 1,0 m Höhe und im Abstand von 0,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Die entsprechenden Flächen sind als Rasen mit Ziersträuchern anzulegen und unterhalten.

12. Entwässerung

Die Abwässer sind im Trennsystem unmittelbar in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Revisionsschächte sind vor der Einführung in den örtlichen Kanal einzubauen.

13. Stützmauern

Stützmauern sind, soweit sie an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, im Abstand von mindestens 0,50 m zu errichten.

Die sollte 2,0 m nicht überschreiten. Falls eine größere Höhe erforderlich, sollten gestaffelte Stützmauern mit dazwischen liegender Bepflanzung angelegt werden. Eine größere Höhe kann nur gestattet werden, wenn eine Massierung dadurch nicht in Erscheinung tritt.

Stützmauern über 2,0 m sind in der Längsrichtung durch Abstufungen oder sonst in geeigneter Weise zu gliedern.
Für Stützmauern innerhalb der Grundstücke und gegen Nachbargrundstücke gelten die Vorschriften sinngemäß.

14. Garagen und Stellplätze

Bei der Anlage von Garagen ist, soweit vom Gelände her möglich, ein Mindeststauraum von 3,0 m einzuhalten.

15. Wasserversorgung (nachrichtlich)

Das Gebiet wird an den Niederzonenbehälter angeschlossen. Es ist möglich, dass bei maximalem Verbrauch im vorgelagerten Ort der Wasserdruck nicht ausreichend ist (Wasserspiegel im Niederzonenbehälter bei 470 m üNN). Dies bedingt gegebenenfalls private Druckerhöhungsanlagen.

16. Baugrund (nachrichtlich)

Bei Gründungen im Lockergestein oder im aufgelockerten Festgestein wird in Anbetracht der zum Teil sehr steilen Hänge jeweils ein Nachweis der Standsicherheit empfohlen.

17. Elektrizitätsversorgung (nachrichtlich)

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität dienenden Einrichtungen wie Masten, Schaltschränke usw. dürfen auch auf den nicht dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden und müssen gegebenenfalls auch auf privatem Grund geduldet werden.

18. Bodendenkmale

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Strafbestimmungen in § 33 DSchG wird verwiesen.

Zusammengestellt: Sulz a.N., 29.01.1980 / 19.05.1980
Grupp + Lohmann
Ingenieurbüro

Anerkannt: Bad Rippoldsau-Schapbach, 19.05.1980

gez. Hubert Schmid
Bürgermeister

Der vom Gemeinderat Bad Rippoldsau-Schapbach am 18.05.1980 als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Sulz-Polderberg 1. Änderung“ (Gemarkung Schapbach) wird hiermit nach § 11 BBauG und § 111 Abs. 5 LBO i.V.m. § 1 der Zweiten Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 18.12.1979 (GBl. S. 42)

genehmigt.

Freudenstadt, den 17.09.1980

Landratsamt

gez. Maurer

beglaubigt:

gez. Berger
Verwaltungsangestellter