

Gemeinde:           Bad Rippoldsau-Schapbach  
Gemarkung:        Schapbach

## **Bebauungsplan „Beim Dorf Grün“ 1.Änderung**

### **Textteil zum Bebauungsplan**

---

#### **I.     Rechtliche Grundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2243), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2081) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617 in Kraft seit 01.01.1996)

#### **II.    Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **1.     Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

###### **1.1    Baugebiet**

Siehe Einschrieb im Lageplan.

###### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

- a) Zulässig sind:
  - 1. Wohngebäude
  - 2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
  - 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  - 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- c) Nicht zulässig sind:
  - 1. Anlagen für Verwaltungen
  - 2. Gartenbaubetriebe
  - 3. Tankstellen

###### **1.1.2 Mischgebiet (MI)**

§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

- Zulässig sind:
- 1. Wohngebäude
  - 2. Geschäfts- und Bürogebäude

3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.

### **1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen**

Die max. Höhe baulicher Anlagen wird entlang der Dorfstraße im MI und WA mit zwei Vollgeschossen festgelegt, ein weiteres Vollgeschoss ist im Dachraum bei einer Dachneigung vom 40° - 50° zulässig. In der rückwärtigen Baufläche ist lediglich ein Vollgeschoss zulässig bei eine Dachneigung vom 0° - 20°.

### **1.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Höhenlage der baulichen Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe) wird in der Baugenehmigung festgelegt.

## **1.3 Bauweise**

§ 9 Abs. 2 BauGB

Siehe Einschrieb im Lageplan.

g = geschlossene Bauweise

## **1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

## **1.5 Stellung der baulichen Anlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die dargestellten Hauptfirstrichtungen der Gebäude sind einzuhalten.

## **1.6 Flächen für Garagen und Stellplätze**

Garagen und Stellplätze sind auf den dafür ausgewiesenen Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **1.7 Verkehrsflächen, Flächen mit Geh- und Fahrrechten**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Eventuell entstehende Böschungen oder Fußmauern hat der Grundstückseigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

### **1.8 Private Grünflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im Gebiet des Bebauungsplanes sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen, Wiesenflächen oder gärtnerisch angelegt zu unterhalten. Es sind heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.

## **III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumasse und der Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken (§ 13 LBO).

### **2.2 Dachform**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Siehe Einschrieb Lageplan.

Es sind Satteldächer und im Bereich der rückwärtigen eingeschossigen Bebauung auch Flachdächer zulässig. Dachneigung siehe Planeinschrieb.

### **2.3 Dachdeckung**

Im Bereich der Bauflächen mit einer Dachneigung von 40° - 50° sind nur Ziegel (Tonziegel, Betondachsteine) zugelassen, die Dachdeckung ist nur in rotem, rotbraunem und braunem Farbton zulässig. Im Bereich der Bauflächen mit einer Dachneigung von 0° - 20° ist eine extensive Dachbegrünung zulässig und erwünscht, aber auch harte Bedachungen (Trapezblech, Ziegel) in braunem Farbton sind zulässig.

### **2.4 Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind im Bereich der Bauflächen mit einer Dachneigung von 40° - 50° zulässig. Die Länge der Dachgauben darf maximal zwei Drittel der Gebäudelänge betragen. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muss mindestens 2,00 m betragen. Der Abstand der Gauben von der Traufe (Dachrand) und vom First muss mindestens 1,00 m betragen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

### **2.5 Fassadengestaltung**

Material: Putz, Holz

Farbe: Es sind nur unauffällige, gedeckte Farben mit gleichen Farbwerten zulässig.

## **2.6 Werbeanlagen und Automaten**

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Werbeanlagen und Automaten sind nur als Ausnahme zulässig, wobei die Größe der Werbeanlage 1,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf.

## **2.7 Außenantennen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Pro Gebäude ist nur 1 Außenantenne zulässig. Antennen (herkömmlicher Art und Parabolspiegel) sind in ihrer Höhenlage so anzubringen, dass keine Fernwirkung entsteht.

## **2.8 Leitungen / Versorgungsanlagen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Sämtliche Leitungen für Elektrizitäts- und Fernmeldeversorgung sind im gesamten Bereich unterirdisch zu verlegen, nur in Ausnahmefällen ist eine oberirdische Leitungsführung zulässig.

## **2.9 Gestaltung der befestigten Flächen und Stellplätze**

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Stellplätze, Abstell- und Lagerflächen sind grundsätzlich wasserdurchlässig zu befestigen, als Pflasterflächen mit Rasenfugen, als Schotterrassen oder als wassergebundene Decke, sofern andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen. Die Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

## **2.10 Einfriedungen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

**2.10.1** Zulässig sind senkrechte Holzlattenzäune auch mit Natursteinpfeilern bis 0,80 m Höhe sowie Hecken aus heimischen Gehölzen. Drahtzäune sind nur dann zugelassen, wenn sie beidseitig mit heimischen Pflanzen eingegrünt werden.

**2.10.2** Die Höhe der Einfriedung darf einschließlich Sockelmauern (Naturstein oder natursteinverblendeter Beton max. 0,30 m) 0,80 m betragen.

**2.10.3** Andere Arten und Höhen von Einfriedungen können im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden. Die Anlagen sind in den jeweiligen Bauanträgen darzustellen und zu beschreiben.

## **2.11 Ordnungswidrigkeiten**

§ 75 LBO

Auf die Bußgeldvorschriften wird verwiesen.

### **3. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs**

§ 9 Abs. 7 BauGB

#### **3.1 Geltungsbereich**

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan entsprechend der Zeichenerklärung dargestellt.

#### **3.2 Bestehende Vorschriften**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die seither innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehenden Vorschriften aufgehoben.

### **IV. Hinweise**

1. Für alle Bauvorhaben müssen die Bauvorlagen folgende Darstellungen enthalten: Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, Sitzplätze, Terrassen), Pflanzflächen und Bepflanzungsvorschlag, Mauern und deren Ausführung, Einfriedungen, Farb- und Materialangaben der Fassadengestaltung bzw. die Begrünung der Fassade.
2. Für anfallendes Dachwasser wird eine entsprechende Regenrückhaltung empfohlen.
3. Der Verbleib des Bodens (Aushub) im Baugebiet ist einem Abtransport vorzuziehen; falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung angestrebt werden.
4. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist im Trennsystem vorzunehmen.

Bad Rippoldsau-Schapbach, 11.01.2000  
ergänzt 04.04.2000

gez. Ralf Bernd Herden  
Bürgermeister