

Gemeinde: Bad Rippoldsau-Schapbach  
Gemarkung: Schapbach

## **Bebauungsplan „Mittlere Sulz“**

### **Textteil zum Bebauungsplan**

---

#### **A. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665), die Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833) und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (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 Abs. 1 BauGB und BauNVO

##### **1. Art der baulichen Nutzung**

###### **1.1 Reines Wohngebiet WR**

§ 3 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude.

Ausnahmsweise können Läden die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

###### **1.2 Allgemeines Wohngebiet WA**

§ 4 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude.

Zulässig sind Gebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmen im Gebiet WA nach § 4 (3) Nr. 2-6 BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

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

Siehe Planeinschrieb (Nutzungsschablone).

### **2.1 Gebiet WR**

Die Traufhöhen sind den Schemaschnitten zu entnehmen.

### **2.2 Gebiet WA**

Zahl der Vollgeschosse siehe Planeinschrieb.

## **3. Bauweise**

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

### **3.1 Gebiet WR**

Offene Bauweise – Doppelhäuser und Hausgruppen nur innerhalb der ausgewiesenen Baufenster (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Besondere Bauweise b1 – Die Gebäude 2 + 3 sind an der Nordseite ohne Abstandsflächen zu errichten (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

### **3.2 Gebiet WA**

Besondere Bauweise b2 – Gebäude ist an der Westseite ohne Abstandsfläche zu errichten (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

## **4. Stellung der Gebäude**

Siehe Planeinschrieb.

Die Gebäude sind parallel zu den angegebenen Firstrichtungen zu errichten.

## **5. Garagen und Stellplätze**

Die Erstellung von Garagen und Stellplätzen innerhalb der mit blauer Farbe bezeichneten Baugrenzen ist zulässig. Garagen außerhalb der erwähnten Baugrenzen dürfen nur auf den dafür festgesetzten Flächen erstellt werden.

## **6. Nebenanlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind außerhalb der bebaubaren Flächen nicht zulässig. Ausgenommen sind Teppichklopfstangen, Schaukeln und Müllbehälter.

**7. Von der Bebauung freizuhalten Flächen (Sichtflächen)**

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

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

**8. Private Grünflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im Gebiet des Bebauungsplanes sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt zu unterhalten. An den dafür ausgewiesenen Stellen sind landschaftsgebundene Bäume und Sträucher zu pflanzen.

**9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Nutzungsberechtigte siehe Planeinschrieb.

**10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die dafür ausgewiesenen Flächen und Standorte sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (siehe Grünordnungsplan).

**11. Pflanzbindung und Erhaltung von Gewässern**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die pfb (Pflanzbindung) bezeichneten Flächen sind zu erhalten.

Der vorhandene Bachlauf ist als offener Bachlauf zu erhalten und durch unterstützende Pflanzungen aufzuwerten (siehe Grünordnungsplan).

**12. Flächen für Aufschüttung, 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.

**13. Höhenlage der baulichen Anlagen**

§ 9 Abs. 2 BauGB

Die Höhenlage der baulichen Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe) wird in der Baugenehmigung festgelegt (§§ 11 und 59 LBO).  
(§ 3 Abs. 2 Nr. 3 und 4 Bauvorlagenverordnung)

Die Gebäude sind in ihrer maximalen Höhenentwicklung gemäß den im Plan dargestellten Schemaschnitten auszurichten.

## 14. Gebäudehöhen

§ 16 Abs. 3 BauNVO

Die maximale Gebäudehöhen werden im Bereich der Schemaschnitte entsprechend dieser Schnitte festgesetzt.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 73 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

### 1. Äußere Gestaltung

§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

#### 1.1 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. Ortsübliche Stilelemente, wie Fensterläden und Sprossenfenster sind erwünscht.

#### 1.2 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 Abstandsflächen 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.

#### 1.3 Garagen

Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind hinsichtlich ihrer Wandflächen gestalterisch aufeinander abzustimmen. Die Garagentore sind mit einer Naturholzverbretterung auszuführen.

### 2. Dachform und Dachneigung

§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Siehe Planeintrag.

Es sind nur Satteldächer zulässig.

Dachdeckung: Es sind nur Ziegel (Tonmaterial, Betondachsteine) zugelassen. Die Dacheindeckung ist nur in naturrotem Farbton zulässig.

Dachaufbauten: Es sind Dachgauben und Dachläden bis zu 2/3 Länge der Gebäudeseite zulässig. Dachflächenfenster können für untergeordnete Räume (z.B. WC, Abstellraum, Küche) in begrenzter Zahl zugelassen werden, sofern sie nur einen untergeordneten Teil der Dachfläche einnehmen und ihre Größe 0,80 qm nicht überschreitet. Darüber hinaus sind sie nur zur Hangseite zugelassen.

### 3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Die nicht überbauten 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.

Befestigte Hof- oder Wegeflächen dürfen nur als Sand- oder Pflasterflächen ausgeführt werden.

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.

### 4. Einfriedungen

§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Einfriedungen sind im Gebiet WA und WR als Holzzäune bis max. 1,0 m Höhe und als lebende Hecken zulässig.

### 5. Antennen

Es ist nur eine Dachantenne pro Gebäude zulässig. Frei stehende Antennen sind unzulässig.

### 6. Freileitungen

§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO

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

## II. Hinweise

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

#### Aufgestellt:

Freudenstadt, 21.03.1988

gez. Steinhart  
Städtisches Planungsamt Freudenstadt

#### Ausgefertigt:

Bad Rippoldsau-Schapbach, 05.12.1988

gez. Strohacker  
Bürgermeister

**Geprüft:** Freudenstadt, 13.03.1989

Landratsamt Freudenstadt