

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

## **Bebauungsplan „Ob dem Bad“**

### **Textteil zum Bebauungsplan**

---

#### **A. Rechtsgrundlagen**

§§ 2 und 9 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 1237) (BauNVO); §§ 2 – 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26.11.1968 (BGBl. I. S. 1237) (BauNVO); §§ 1 – 23 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19.01.1965 (BGBl. I S. 21); § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zu Durchführung des BBauG vom 27.06.1961 (GBl. S. 108); §§ 3 Abs. 1, 7, 9 und 110 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 11.04.1972, in der Bekanntmachung vom 20.06.1972 (GBl. von Baden-Württemberg Nr. 15, 1972); § 4 (4) LBO, § 9 (5) BBauG und Gemeinsamer Erlass des IM und EM vom 08.08.1973 (GBl. S. 832) über die Abstände zwischen baulichen Anlagen und Wäldern bzw. gefährdetem Gebiet; Nachbarrecht für Baden-Württemberg in seiner neuesten Fassung; Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 26.04.1976 (GBl. Baden-Württemberg Nr. 10 vom 31.05.1976).

#### **B. Festsetzungen**

##### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

###### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Eintragungen im Bebauungsplan. Das gesamte Gebiet ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 11 BauNVO.

WA 1 Gebiet rechts und links der Straße, umfasst im wesentlichen die vorhandene zweigeschossige Bebauung, am Hang mit talseitig zusätzlich ausgebautem Untergeschoss, mit Satteldach und Ziegeldeckung.

WA 2 Baustreifen auf Parzelle 210 mit Nutzung nach Schemaschnitt C-C des Bebauungsplanes mit Satteldach.

WA 3 Baustreifen auf Parzelle 207 mit Nutzung nach Schemaschnitt A-A, B-B des Bebauungsplanes.

###### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend den Planeintragungen.

### 1.3 Bauweise

Entsprechend den Planeintragungen, jedoch keine Begrenzung der Gebäudelängen.

### 1.4 Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur an den dafür im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellen oder in den Hauptbaukörpern zu errichten. Garagen, die in den Hang einzubauen und mit Erde zu überdecken und zu begrünen sind, werden im Bebauungsplan mit EGa bezeichnet. Das WA 2-Gebiet erhält eine übergrünte Sammelgarage. Das WA 2-Gebiet hat die Parkplätze in der Sammelgarage des Sondergebietes im Bebauungsplan „BAD“ nachzuweisen.

### 1.5 Schutzzonen

Die bereits bebaute Parzelle 220/1 liegt im geplanten Wasserschutzgebiet. Das Gebiet unterliegt dem § 19 Abs. 1 und 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) vom 27.07.1957, dem § 96 Abs. 1 und dem § 110 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg von 25.02.1960. Bei allen baulichen Maßnahmen und Gebäudeveränderungen darf die Funktion der Schutzzone nicht beeinträchtigt werden.

Zur Instandhaltung des Bachbettes ist ein Fahrbetrieb entlang der Wolf gemäß den Forderungen des Wasserwirtschaftsamtes zu ermöglichen.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes „OB DEM BAD“ ist entsprechend § 9 Abs. 5 des BBauG als gefährdetes Gebiet gekennzeichnet.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes „OB DEM BAD“ liegt in der Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes gemäß Wasserhaushaltsgesetz.

## 2. Baurechtliche Vorschriften

### 2.1 Gebäudehöhen, Dachneigungen und Dachformen

Entsprechend den Planeintragungen.

Flachdächer sind, soweit nicht als Terrasse genutzt, zu begrünen.

Garagen, mit Ausnahme der Sammelgarage auf Parzelle 207, dürfen im Schnitt zwischen Außenwand und Dachhaut nicht über 2,50 m hoch sein. Zulässig ist eine Attika bis 0,50 m Höhe. Freistehende Garagen müssen aus mindestens zwei Garageneinheiten bestehen.

### 2.2 Dachaufbauten

Erlaubt sind bei Satteldächern Dachaufbauten bis 1/3 der Gebäudelänge.

### 2.3 Dachfenster

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

## 2.4 Kniestock

Kniestöcke sind nur auf der Bergseite zulässig. Die Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut darf nicht höher als 0,80 m sein.

## 2.5 Außenfassade und Außenanlage

Die Fertigstellung der Außenfassaden und der Außenanlagen und die Begrünung muss innerhalb eines Jahres nach Bezug erfolgen.

## 2.6 Aufschüttungen und Ausgrabungen

Im Baugesuch ist der natürliche Geländeverlauf und der geplante Endzustand des Geländes darzustellen.

## 2.7 Entwässerung

Die Abwässer sind im Trennsystem unmittelbar in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Revisionsschächte sind vor der Einführung in den örtlichen Kanal einzubauen. Das Oberflächenwasser ist nach Festlegung der Baubehörde abzuleiten.

## 2.8 Antennenanlage

Der Anschluss an die Gemeinschaftsantenne auf Parzelle 220 ist anzustreben. Wenn dies nicht möglich ist, darf je Gebäude nur eine Sammelantenne für Radio- und Fernsehempfang errichtet werden.

## 2.9 Bepflanzung und Einfriedung

Einfriedungen dürfen nur bis 1,0 m hoch sein. Die Grundstücke entlang der Landesstraße Nr. 96 erhalten soweit möglich Vorgärten bzw. Begrünungstreifen, die höchstens 0,40 m über der Straße liegen dürfen. Diese Grünzonen sind mit Rasen und Ziersträuchern anzulegen.

**Ausgefertigt:** Stuttgart, 07.10.1977 / 21.02.1978

Architektengruppe Eckert Morlock Rith  
Diplomingenieure Freie Architekten  
Werastraße 80, 7000 Stuttgart 1

gez. Rith

Bad Rippoldsau-Schapbach, 20.02.1978

Gemeinde Bad Rippoldsau-Schapbach

gez. Weller  
Bürgermeister

Der vom Gemeinderat Bad Rippoldsau-Schapbach am 20.02.1978 als Satzung beschlossene Bebauungsplan „OB DEM BAD“ für den Ortsteil Bad Rippoldsau wird hiermit nach § 11 BBauG und § 111 Abs. 5 LBO i.V.m. § 2 der Dritten Verordnung der Landesregierung zur Änderung der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes von 16.02.1977 (GBl. v. 11.03.1977)

**genehmigt.**

Freudenstadt, 17.05.1978

Landratsamt Freudenstadt

gez. Pfisterer

**beglaubigt:**

gez. Berger  
Verwaltungsangestellter