

## **Bebauungsplan Mischgebiet „Vor Wildschapbach – Erweiterung West“**

Bad Rippoldsau-Schapbach  
Gemarkung Schapbach

### **Textteil zum Bebauungsplan**

---

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

#### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Rechtliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) 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 vom 08.08.1995 (GBL Nr. 24 S. 617).

#### **1. Art der Baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

##### **1.1 Baugebiete**

Siehe Einschrieb im Lageplan.

**Mischgebiet (MI)** gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebiete
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
6. Gartenbaubetriebe

##### **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 Grundflächenzahl**

§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 und 17 BauNVO

Siehe Einschrieb im Lageplan.

### **1.2.2 Geschossflächenzahl**

§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 und 17 BauNVO

Siehe Einschrieb im Lageplan.

### **1.3 Bauweise**

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### **1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

### **1.5 Stellung der baulichen Anlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die dargestellte Hauptfirstrichtung der Gebäude ist einzuhalten.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze und Garagen sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **1.7 Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

### **1.8 Nebenanlagen**

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in dem der L 93 abgewandten Teil des Grundstücks zulässig, jedoch nicht in der als unüberbaubare Grünfläche gekennzeichneten Fläche.

### **1.9 Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und § 25b BauGB

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die im Lageplan eingezeichneten Pflanzgebote sind entsprechend der Eintragungen im Plan zu verwirklichen und zu erhalten. Die Pflanzungen sind laufend zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

### **1.10 Mit Gehrecht zu belastende Flächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die im Lageplan eingezeichnete GR-Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Wanderweg) zu belasten.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

§ 9 Abs. 4 BauGB

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 im Lageplan.  
Es sind nur Satteldächer zulässig.

### **2.3 Dachdeckung**

Es sind nur Ziegel (Tonziegel, Betondachsteine) zugelassen.  
Die Dachdeckung ist nur in naturrotem bis rotbraunem Farbton zulässig.

#### **2.3.1 Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind zulässig. Die Länge der Dachgaupen darf maximal die Hälfte der Gebäudelänge betragen. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muss mindestens 2,0 m betragen. Der Abstand der Gaupen von der Traufe (Dachrand) und vom First muss mindestens 1,0 m betragen.

### **2.4 Fassadengestaltung**

Material: Putz, Holz, Begrünung

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

### **2.5 Werbeanlagen und Automaten**

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen und Automaten sind nur als Ausnahme zulässig, wobei die Größe der Werbeanlage 0,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf. Die Werbeanlagen bzw. Automaten dürfen nicht beleuchtet werden.

## **2.6 Außenantennen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

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

## **2.7 Leitungen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Sämtliche Leitungen für Elektrizitäts- und Fernmeldeversorgung sind im gesamten Bereich unterirdisch zu verlegen.

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

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Stellplätze, Abstell- und Lagerflächen sind grundsätzlich wasserdurchlässig zu befestigen, als Pflasterflächen mit Rasenfugen, als Schotterrasen oder als wassergebundene Decke. Dies gilt auch für den im Gebiet ausgewiesenen Wanderweg. Die Oberfläche muss wasserdurchlässig sein, sofern andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen. Diese Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

## **2.9 Einfriedungen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

**2.9.1** Gestattet sind Holzzäune sowie Sträucher und Hecken. Drahtzäune sind nur dann zugelassen, wenn sie beidseitig mit heimischen Pflanzen eingegrünt werden.

**2.9.2** Die Höhe der Einfriedungen darf einschließlich evtl. Sockelmauern (Naturstein oder natursteinverblener Beton max. 0,3 m) maximal 1,0 m betragen.

**2.9.3** Andere Arten und Höhen von Einfriedungen sind im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde zugelassen, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Diese Anlagen sind in den jeweiligen Bauanträgen darzustellen und zu beschreiben.

## **2.10 Ordnungswidrigkeiten**

§ 75 LBO

Auf die Bußgeldvorschriften wird verwiesen.

## **3. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches**

§ 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 Geltungsbereiches bestehenden Vorschriften aufgehoben.

## **4. Hinweise**

- 4.1** Für alle Bauvorhaben müssen die Bauvorlagen folgende Darstellung enthalten: Aufteilung in Freiflächen, in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege) Pflanzflächen und Bepflanzungsvorschlag, Mauern und deren Ausführungsart, Einfriedungen, Farb- und Materialangaben der Fassadengestaltung bzw. die Begrünung der Fassade.
- 4.2** Es wird empfohlen, für anfallendes Regenwasser von Dachflächen mind. 1 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> Fläche als Regenrückhalteeinrichtung vorzusehen.
- 4.3** Das anfallende Aushubmaterial soll soweit wie möglich auf dem Baugrundstück wieder verwendet werden, wobei Auffüllungen im Bereich der nicht überbaubaren Grünfläche nicht zulässig sind.
- 4.4** Aufgrund von uneinheitlichen Gründungsverhältnissen wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen.
- 4.5** Für die notwendige Inanspruchnahme der Straßengrundstücksfläche der L 93 zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist beim Straßenbaulastträger das erforderliche Nutzungsrecht zu beantragen.

Bad Rippoldsau-Schapbach, 24. März 1998

gez. Ralf Bernd Herden  
Bürgermeister

**genehmigt:** Freudenstadt, 12. August 1998  
Landratsamt Freudenstadt