

## **Bebauungsplan Klinge**

Freudenstadt Grüntal

### **Textteil zum Bebauungsplan**

---

Rechtliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan ist das 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)

#### **I Planungsrechtliche Festsetzungen**

---

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

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

**1.1 Baugebiet**  
Siehe Einschrieb im Lageplan

**1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**  
gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5. u. Abs. 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

c) Nicht zulässig sind:

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Anlagen für Verwaltungen
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen

**1.1.2 Nebenanlagen / Nebengebäude**

Je Baugrundstück, ausgenommen der Teil zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche, ist ein Nebengebäude zulässig.

**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 Grund- und Geschoßflächenzahl**

siehe Einschrieb im Lageplan

### **1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

die max. Höhe baulicher Anlagen wird im WA auf 4,60 m Traufhöhe festgesetzt bei einer zulässigen Dachneigung von 35° - 45° .

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut und der Hauswand sowie der Erdgeschoßfußbodenhöhe (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

### **1.2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen**

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

### **1.3 Bauweise**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

siehe Einschrieb im Lageplan

o = offene Bauweise

zulässig sind E = Einzelhäuser

D = Doppelhäuser

H = Hausgruppen

### **1.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

§ 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.

Ausnahmsweise können Stellplätze auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

### **1.7 Verkehrsflächen**

§ 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 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) und Abs. 6 BauGB

Siehe Einzeichnung im Lageplan und im Grünordnungsplan.

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

### **1.9 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 entsprechend dem Grünordnungsplan zu pflanzen. Entlang der Straßenfront ist ein Abstand von mind. 0.50m von allem Bewuchs über 0.60m freizuhalten. Bepflanzungen sind auf diese Höhe zurückzuschneiden.

### **1.10 Ergänzende Festsetzungen** § 9 Abs. 1a BauGB

Die Kosten die der Stadt bei der Planung und Durchführung der erforderlichen Maßnahmen und Gestaltung der im Bebauungsplan gekennzeichneten Ausgleichsflächen anfallen, werden den überbaubaren Grundstücksflächen nach Maßgabe der zulässigen Grundflächen ( § 19 Abs. 2 BauNVO ) im Bebauungsplangebiet und den versiegelbaren Flächen entsprechend der Satzung der Stadt Freudenstadt über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen (Kostenerstattungssatzung vom 23. 05. 1995) zugeordnet.

Ausgenommen hiervon sind die versiegelten Flächen der bereits überbauten Grundstücke im Plangebiet.

### **1.11 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Siehe Einzeichnung im Lageplan

## **II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

---

§ 74 LBO i. V. m. § 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. Dachneigung siehe Planeinschrieb.

Garagendächer können eine niedrigere Dachneigung aufweisen, eine Dachneigung unter 20° ist nicht zulässig. Bei Garagen die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut sind, ist eine einheitliche Dachneigung einzuhalten.

### **2.3 Dachdeckung**

Es sind nur Ziegel ( Tonziegel, Betondachsteine ) zugelassen.

Die Dachdeckung ist nur in rotem, rotbraunem und braunem Farbton zulässig.

#### **2.3.1 Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind zulässig. Die Länge der Dachgaupen darf maximal zwei Drittel der Gebäudelänge betragen. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muss mindestens 2, 00 m betragen. Der Abstand der Gaupen von der Traufe ( Dachrand ) und vom First muss mindestens 1, 00 m betragen.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

## **2.4 Fassadengestaltung**

Material : Putz, Holz

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

## **2.5 Werbeanlagen und Automaten**

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Werbeanlagen und Automaten sind nur als Ausnahme zulässig, wobei die Größe der Werbeanlagen 0,5 qm nicht überschreiten darf.

## **2.6 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.

## **2.7 Leitungen / Versorgungsanlagen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

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

Der Grundstückseigentümer hat die Errichtung, den Betrieb und die Unterhaltung von Versorgungseinrichtungen, Beleuchtung und Verkehrs -und Hinweiszeichen auf seinem Grundstück entlang der Straßenfront bis auf eine Tiefe von 0.50m vom Straßenrand kostenfrei zu dulden.

## **2.8 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.

## **2.9 Einfriedigungen**

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

**2.9.1** Zulässig sind senkrechte Holzlattenzäune auch mit Natursteinpfeilern bis 0.80m Höhe, sowie Hecken aus heimischen Gehölzen der Pflanzenliste Nr.3 der Textfestsetzungen des Grünordnungsplans. Geschnittene Hecken sind auf außen liegenden Grundstücken zur freien Landschaft hin unzulässig. Drahtzäune sind nur dann zugelassen, wenn sie beidseitig mit heimischen Pflanzen eingegrünt werden. Bei Einfriedigungen ( Zäunen, Mauern und Hecken ) entlang der Straßenfront der Grundstücke ist ein Abstand zum Straßenrand von mind. 50 cm einzuhalten.

**2.9.1.1** An Grundstücksgrenzen, die an die offenen Wassergräben/Wassermulden angrenzen, sind Zäune und andere bauliche Einfriedigungen, sowie geschlossene Strauchpflanzungen unzulässig. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist beidseitig bis 2,00m ab Graben-/Muldensole unzulässig. Alle Anpflanzungen, Begrünungen und sonstige Maßnahmen dürfen das Graben-/Muldenprofil in seiner Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigen. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung.

Die Unterhaltung und Pflege der Gräben obliegt im privaten Grundstücksbereich den Anliegern. Die Anlieger sind verpflichtet, die Wassergräben zu unterhalten( Freihalten von Ästen, Laub, Unrat etc.) und regelmäßig auf Funktionsfähigkeit zu prüfen.

**2.9.2** Die Höhe der Einfriedigungen darf, einschließlich evtl. Sockelmauern, (Naturstein oder natursteinverblendeter Beton max. 0.30m) 0.80m betragen.

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

## **2.10 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 Geltungsbereichs bestehenden Vorschriften aufgehoben.

## **III Hinweise**

1. Für alle Bauvorhaben müssen die Bauvorlagen folgende Darstellungen enthalten :

Aufteilung in Freiflächen, in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, Sitzplätze, Terrassen), Pflanzflächen und Bepflanzungsvorschlag, Mauern und deren Ausführung, Einfriedigungen, 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.

Freudenstadt, 13.10 1998

ergänzt 09.12.1998

29.04.1999

06.07.1999

09.11.1999

Müller  
Hochbau- und Planungsamt

Morlock  
Bauverwaltungs- und Umweltschutzamt

Orzschig  
Tiefbauamt

Ausgefertigt:  
Freudenstadt, 10.12.1999

Gerhard Link  
Bürgermeister