

**Genehmigt**

GEMEINDE ALTHENGSTETT KREIS CALW  
BEBAUUNGSPLAN FRONÄCKER

laut Erlaß des  
Landratsamts Calw

vom 12.4.1985

Zur Eschl.

*Reber*

**TEXTTEIL**

Sämtliche innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.



**A. RECHTSGRUNDLAGEN**

1. Bundesbaugesetz BBauG vom 18.8.1976 BGBl. I S. 2256
2. Baunutzungsverordnung BauNVO vom 15.9.1977 BGBl. I S. 1763
3. Planzeichenverordnung PlanZVO 81 vom 30.7.1981 BGBl. I S. 833
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg LBO vom 28.11.1983 GBl. S. 770

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1)1 BBauG  
entsprechend Eintragungen im Plan  
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO  
Die Ausnahmen nach Abs. 3 sind allgemein nicht zulässig.  
In Teilen des Geltungsbereichs sind je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig - § 4 (4) BauNVO  
MD Dorfgebiet § 5 BauNVO  
Die Nutzungen nach Abs. 9 Gartenbaubetriebe und  
sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
2. Mass der baulichen Nutzung § 9 (1)1 BBauG  
entsprechend Eintragungen im Plan
  - 2.1 Z Zahl der Vollgeschosse § 18 BauNVO
  - 2.2 GRZ Grundflächenzahl § 19 BauNVO
  - 2.3 GFZ Geschossflächenzahl § 20 BauNVO
3. Bauweise § 9 (1)2 BBauG und § 22 BauNVO  
entsprechend Eintragungen im Plan  
offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser oder  
nur Doppelhäuser oder nur Reihenhaushausgruppen zulässig.-  
§ 22(2) BauNVO
4. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1)2 BBauG und § 23 BauNVO  
Die festgesetzten Baugrenzen können mit folgenden Gebäudeteilen überschritten werden § 23 (3) BauNVO:  
Balkone, Vordächer und Freitreppen bis 1,5 m Tiefe, ausserdem  
auf eine Länge von max. 1/3 der jeweiligen Gebäudeseitenlänge  
und bis 1,5 m Tiefe eingeschossige Erker.  
Im Übrigen ist eine Überschreitung der Baugrenze mit  
folgenden Gebäudeteilen zulässig: Gesims, Dachvorsprünge,  
Abfallrohre, Pfeiler, Sockel sowie Tür- und Fensterumrahmungen  
bis 0,5 m Tiefe.

5. Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1)2 BBauG

Die im Plan eingetragenen Gebäude- bzw. Hauptfirstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Winkelform ist zulässig, wenn die Hauptgebäudestellung und Hauptfirstrichtung eingehalten wird und der Anbau sich nach Grösse und Firsthöhe unterordnet.

6. Garagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BBauG

Garagen und überdachte Stellplätze dürfen ausser auf den überbaubaren Flächen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

7. Nebenanlagen § 14 BauNVO

Je Baugrundstück, ausgenommen der Teil zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche (Vorgartenfläche) ist nur ein Gebäude als Nebenanlage i.S. von § 14 (1) BauNVO (Nebengebäude oder Gewächshaus) mit max. 25 cbm umbautem Raum zulässig, § 23 (5) BauNVO bleibt unberührt. Kleintierhaltung ist nicht zulässig.

8. Sockelhöhe § 9 (2) BBauG

Die Sockelhöhe der Gebäude, gemessen ab Oberkante Gehweg/ Wohnweg bis Oberkante Erdgeschossfussboden (EFH) in längsseltiger Gebäudemitte wird auf max. 0,5 m festgesetzt.

9. Pflanzgebot § 9 (1) 25 BBauG

9.1 Pro 200 qm Grundstück ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger Baum anzupflanzen und zu unterhalten. In jedem Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Pflanzhöhe mindestens 1,5 m, es sind einheimische Laubhölzer zu verwenden, § 9 (1) 25 a BBauG

9.2 Pflanzgebot § 9 (1) 25a BBauG

Die mit PZ gekennzeichneten Flächen sind mit höheren, mittleren und niederen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Es sind einheimische Pflanzen zu verwenden.

9.3 Pflanzbindung § 9 (1) 25 b BBauG

Die mit Pb gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen.

10. Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche § 9 (1) 11 und 26 BBauG

10.1 Die entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

10.2 Der zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentlichen Verkehrsfläche erforderliche Hinterbeton ist auf den Grundstücken zu dulden.

11. Leitungsrecht § 9 (1)21 BBauG

Die mit Leitungsrecht LR ausgewiesenen Flächen dienen der Gemeinde Althengstett zur Einlegung und Unterhaltung der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsleitungen.

12. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1)10 BBauG

Die festgesetzten Sichtfelder sind aus Gründen der Verkehrssicherheit von jeder baulichen und sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung über einer Höhe von 0,60 m freizuhalten.

## C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 73 LBO

### 1. Äussere Gestaltung der Hauptgebäude: § 73 (1) 1 LBO

#### 1.1 Dachform, Dachneigung

entsprechend Eintragung im Plan

Es sind Satteldächer mit beidseits gleichen Neigungen zulässig, Nebenfürstichtungen können als Walmdach ausgeführt werden.

#### 1.2 Dachaufbauten sind mit folgenden Einschränkungen zulässig:

Der Abstand von den Giebelseiten muss mindestens 2,5 m betragen. Die Länge des Dachaufbaus oder die Summe der Längen der einzelnen Dachaufbauten darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.

Die Höhe vom Anschluss mit dem Hauptdach bis OK Gesims darf 1,25 m nicht überschreiten.

Die Dachaufbauten sind als Schlepp- oder Fledermausgauben, Dachaufbauten bis max. 1,20 m breit auch als Giebel- oder Walmdachgauben zu gestalten und in Material und Farbe wie das Hauptdach bzw. mit einem sonstigen, der Farbe der Hauptdachdeckung angepassten Material einzudecken.

#### 1.3 Dachfenster, Dacheinschnitte

Der Flächenanteil von liegenden Dachfenstern und Dacheinschnitten darf 25 % der jeweiligen Dachflächen nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang muss mindestens 3,00 m betragen, Die Dachfläche muss mindestens bis zur Brüstungshöhe erhalten werden.

#### 1.4 Dachdeckung

Es dürfen nur nichtglänzende Materialien in Rot- oder Brauntönen verwendet werden.

#### 1.5 Kniestöcke

Kniestöcke sind nur bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig, gemessen von der Oberkante der Decke des Vollgeschosses bis zum Schnittpunkt von Aussenkante Wand mit Unterkante Sparren.

#### 1.6 Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie sich in die Dachflächen einfügen.

#### 1.7 Material- und Farbgebung

Sie ist so zu wählen, dass das Strassen- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, zu bevorzugen sind natürliche Materialien wie Putz und Holz; Verkleidungen aus grossformatigen Asbestzementplatten, aus Kunststoff, Glas oder Metall sowie ausschliesslich aus Sichtbeton (zumal ohne farbige Behandlung) oder Waschbeton sind nicht zulässig. Für die Farbgebung sind gedeckte, auf die nähere Umgebung abgestimmte Farbtöne zu wählen.

Bei Doppelhäusern soll die Materialwahl überwiegend einheitlich sein; die Farbgebung soll sich in der gleichen Farbreihe bewegen.

- 1.8 Die Höhe der Gebäude wird wie folgt festgesetzt:  
Die Höhendifferenz zwischen Oberkante Gehweg/Wohnweg  
bis Schnittpunkt Aussenwand mit Unterkante Dachhaut  
darf betragen
- bei einem Vollgeschoss höchstens 4,00 m
  - bei zwei Vollgeschossen höchstens 6,00 m.

2.3 Aussenere Gestaltung der Garagen § 73 (1) 3 LBO

Aneinandergebaute Garagen sind besonders hinsichtlich der Dachform stets einheitlich zu gestalten; in der Material- und Farbgebung sind sie entsprechend Ziffer B 1.7 aufeinander abzustimmen.

3. Aussenere Gestaltung der Nebengebäude § 73 (1) 3 LBO

Die zulässige Grösse wird auf 25 cbm umbauten Raum (siehe auch Ziffer B 7), die zulässige Traufhöhe auf 2,20 m begrenzt.

Sie sind mit einem nicht unter 15° geneigten Dach zu gestalten; zur Dachdeckung sind nur nichtglänzende Materialien in Rot- und Brauntönen sowie Holzschindeln zulässig. Als Wandmaterial darf nur Holz in einem gedeckten Branton verwendet werden. Aneinandergebaute Nebengebäude sind bezüglich der Dachform stets einheitlich zu gestalten.

4. Aussenantennen § 73 (1) 3 LBO

Es ist je Gebäude nur eine Aussenantenne zulässig.

5. Niederspannungsleitungen als Freileitungen sind unzulässig - § 73 (1) 4 LBO

6. Grundstücksgestaltung § 73 (1) 5 LBO

Die Freiflächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Der natürliche Geländeverlauf darf nur unwesentlich, d.h. max. 0,50 m verändert werden.

Die Höhenlage des Geländes im Bereich der Anschlüsse zu den Angrenzergrundstücken ist an deren Höhenlagen anzugleichen.

7. Einfriedigungen § 73 (5) LBO

Entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Einfriedigungen bis max. 0,80 m hoch (eingeschlossen ein Sockel bis 0,30 m hoch), sonst bis max. 1,00 m hoch, geschlossen jedoch nur in Form lebender Einfriedigungen, die laufend zurückzuschneiden sind, zulässig. Drahtzäune allein sind entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nicht zulässig.

D. Nachrichtliche Übernahme:  
Stellungnahme Denkmalamt

Historische Grenzsteine, Brunnen, Meilen- oder besondere Kilometersteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern sind an alter Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Geplante Veränderungen der Standorte sind mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

Aufgestellt, Stuttgart, 01 - 10 - 84

*Probst*  
Dipl. Ing. Albert Bolay  
Freier Architekt BDA  
Marktstrasse 8  
7000 Stuttgart 50 Bad Cannstatt  
Telefon 0711 - 56 56 58



Althengstett, den 27.09.1984  
Bürgermeister *hann*