Textteil zum Bebauungsplan "Ottenbronner Hof"

A.) Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BBauG und BauNVO in der Fassung vom: 26.11.1968)

1.) Art der baulichen Nutzung (§1 Abs.2 bis 5 BauNVO)

1.1) WR (Reines Wohngebiet) nach §3 BauNVO

1.2) Die in §4 Abs.3 Ziff.1,2,3,4 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind zulässig

2.) Maß der baulichen Nutzung (§16 bis 21a BauNVO)

Als Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend (Satzungsschablone)

3.) Bauweise (§22 BauNVO)
offene Bauweise

4.) Stellung der Gebäude (§ 9 Abs.1 BBauG)
Die Stellung (Firstrichtung) richtet sich nach den Eintragungen im Bebauungsplan. Winkelform ist zulässig.

5.) Überbaubare Grundstücksfläche (§23 BauNVO)

5.1 Die festgesetzten Baugrenzen können mit folgenden Gebäudeteilen überschritten werden:
Balkone, Vordächer und Freitreppen bis 1.5om Tiefe,
außerdem auf eine Länge von max.1/3 der Hauptgebäudelänge und bis max.1.5om Tiefe 1-geschossige Erker.
Im Übrigen ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit folgenden Gebäudeteilen zulässig: Dachvorsprünge, Abfallrohre, Pfeiler, Sockel, Zier- und Fensterumrahmungen bis 1,00 m Tiefe.

5.2 Gebäude als Nebenanlagen i.S. des §14 Abs.1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, ausgenommen Pergolen u. Überd. Sitzplätze. Änderung v. 22.8.85

6.) Garagen und Stellplätze (12 BauNVO)
Garagen und Stellplätze sind zulässig:
a) im Hauptgebäude
b) auf den dafür ausgewiesenen Flächen
c) an oder in Verbindung mit den Hauptgebäuden auch als Grenzbau, keinesfalls außerhalb der überbaub. Fläche

7.) Höhenlage der Gebäude (§9 Abs.1 Ziff.1a BBauG)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhen werden von der Genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeindeverwaltung nach vorzulegenden Geländeschnitten festgelegt. Als Richtwert gilt max.0.5om über gewachsenem Gelände an der Bergseite.

8.) Geltungsbereich (§9 Abs.5 BBauG)
Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan bandiert.

B.) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§111 Abs.1 LBO)

1.) Hauptgebäude

1.1) Dachform: Satteldach (auch abgewalmt)
1.2) Dachneigung: entsprechend Eintragung im Bebauungsplan
1.3) Dachaufbauten: nur zulässig bei Dachneigung über 40 Grad
Abstand von der Giebelseite sind 2.0om.
Höhe von Anschnitt Hauptdachfläche bis O.K. Gesims max 1.2om.
Länge max. 1/3 des Hauptgebäudes.

-2-

1.4) Kniestock: zulässig bis max. 0.5om
1.5) Dachdeckung: dunkles Material
1.6) Gestaltung: Hausgruppen sind in Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.
1.7) Flachdach: Gesimshöhen sind o.3om max. o.7om

2.) Garagen
Ebenes oder flachgeneigtes Pultdach, in Verbindung mit dem Hauptgebäude auch unter ein gemeinsames Dach.
Zusammenhängende und nebeneinanderstehende Garagen sind stets einheitlich zu gestalten. Max. Gesamthöhe freistehender Garagen 2.5o

3.) Einfriedigungen
Einfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Straßenseitenweise einheitlich auszuführen.
Die Gesamthöhe darf 1.0om nicht überschreiten.
Gemäßige Einfriedigung max 1.oo hoch
Zulässig sind: Sockel bis o.3om und Lattenzaun offen
d.h. der Lattenabstand muß größer sein als die Lattenbreite.
Maschendraht max. 1.oom hoch
Hecken die laufend zu unterhalten und entsprechend zurückzuschneiden sind, als geschlossene Einfriedung.
Sichtschutzblenden max. 1.5o hoch und 2.5om lang

4.) Grundstücksgestaltung
Der natürliche Geländeverlauf darf bei Auffüllungen und Abgrabungen nur unwesentlich, d.h. bis max. o.5om verändert werden, dabei sind auch die Geländeverhältnisse der Angrenzergrundstücke zu berücksichtigen.

C) Verkehr
Die Vorh. Straßen werden soweit als möglich verbreitert.
Die neu geplanten Straßen werden größtenteils mit zusätzlichen Parkstreifen für den ruhenden Verkehr versehen.
Der in ferner Zukunft zu erwartende Verkehrsstrom für diese rein Wohnsiedlung wird damit voll berücksichtigt.

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes:

Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.196o
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 6.4.1964
Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften ausser Kraft.

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt: Stuttgart 12.8.1971 Freier Architekt Gerh. Haisch
Sachbearbeiter Gunter Dingler
7 Stuttgart-1, Markelstr. 3
T. 653416

Als Entwurf mit Begründung in der Zeit von 6.9.71 bis 6.10.71 öffentl. ausgelegen

Bürgermeister

Als Satzung vom Gemeinderat beschlossen §1o BBauG

Mit Erlass des Landratsamtes Calw vom ..... genehmigt §11 BBauG

Durch Bekanntmachung am ..... rechtsverbindlich geworden.

ZEICHENERKLÄRUNG:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 1 (1-3) BauNVO
WOHNFLÄCHEN § 1 (1) BauNVO

WR REINES WOHNGEBIET § 3 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) BBauG
I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
GR GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ
(GF) GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
BAUWEISE BAULINIEN: BAUGRENZEN
§ 9 (1) BBauG u. § 22, 23 BauNVO
△ NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
▲ NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
GRENZE DES GELTUNGSBEREICHS DES BEB. PLANS
SEITL. GRUNDSTÜCKSGRENZE
BAUGRENZE (EINZELBAUFLÄCHEN 12/16m)
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
GEPL. GRUNDSTÜCKSGRENZE
SPIELPLATZ
SICHTFLÄCHE
ABGRENZUNG MASS DER BAUL. NUTZUNG § 16 (4) BBauG
HAUPTFIRSTRICHT. VERBINDL. § 9 (1) 11 BBauG

ABKÜRZUNGEN:
I VOLLGESCHOSS + ANZURECHNENDES DACHGESCHOSS (BETR. PLANGEB. 32-38, 44-48 MEIERHOFSTR.
+ 3-7 GEPL. BUCHENWEG
SD SATTELDACH 20°-30° DACHNEIGUNG (DN)
Ga GARAGE
MIT RÜCKSICHT AUF BESTEH. GEBÄUDE 40, 42 STRASSENSEITE I MAX. KNIESTOCK 120
GARTENSEITE II OHNE ZUSÄTZL. KNIEST. FÜR DACHNEIGUNG 25° ZWINGEND)

BEBAUUNGSPLAN OTTENBRONNER HOF 1:500