

BEBAUUNGSPLAN MÜHLWEG - GOETHESTRASSE

GEMEINDE SIMMOZHEIM LANDKREIS CALW

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 PlanzV vom 30.7.1981 BGBl. I S.833
4. Landesbauordnung LBO vom 20.6.1972 Ges.Bl.S. 352

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BBauG
entsprechend Einschrieben im Plan
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Die Ausnahmen nach Abs.3 sind allgemein nicht zulässig.
Im ganzen Geltungsbereich sind nicht mehr als zwei
Wohnungen zulässig - § 4 (4) BauNVO
2. Mass der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BBauG
entsprechend Einschrieben 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 Einschrieb im Plan
offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig
§ 22 (2) BauNVO
4. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1)2 BBauG und
§ 23 BauNVO
 - 4.1 Die festgesetzten Baugrenzen können mit folgenden Gebäude-
teilen überschritten werden § 23 (2) und (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 Fensterum-
rahmungen bis 0,5 m Tiefe.

Genehmigt

laut Erlaß des
Landratsamts Calw
vom 10.10.84

Zur Begl.:

Pöhl



- 4.2 Je Baugrundstück, ausgenommen der Teil zwischen öffentl. Verkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche (Vorgartenfläche), ist nur ein Gebäude als Nebenanlage i.S. von § 14 (1) BauNVO (Nebengebäude) mit max. 25 cbm umbauten Raum zulässig; § 23 (5) BauNVO bleibt unberührt.
5. Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1)2 BBauG
Die im Plan eingetragenen Gebäude- bzw. Hauptfirstrichtungen sind zwingend einzuhalten, Winkelform ist zulässig.
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. Von der Bebauung freizuhaltenen Flächen § 9(1)10 BBauG
Die im Bebauungsplan festgesetzten Sichtfelder sind aus Gründen der Verkehrssicherheit von jeder baulichen und sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung über einer Höhe von 0,60 m freizuhalten.
8. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (2) BBauG
Die EFH wird als Richtwert festgelegt. Die genauen Höhen sind im Bauantrag darzustellen. Die genaue Festlegung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Dazu sind Geländeschnitte und Strassenabwicklungen anzufertigen. Gegebenenfalls ist ein Schaugerüst aufzustellen.
9. Leitungsrechte § § (1)21 BBauG
Die mit Leitungsrecht (lr) ausgewiesenen Flächen dienen der Gemeinde Simmozheim zur Einlegung und Unterhaltung der Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsleitungen.
10. Pflanzgebot § 9 (1) 25a BBauG
Pro 150 qm Grundstücksfläche ist mind. ein mittel- bis hochstämmiger Baum anzupflanzen und zu unterhalten. Anpflanzhöhe mind. 1,50 m, es sind einheimische Laubbölzer anzupflanzen.
11. Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche § 9 (1) 11 und 26 BBauG
Die entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
Der zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton ist auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 111 LBO

1. Äußere Gestaltung der Hauptgebäude § 111 (1) LBO

- 1.1 Dachform: Satteldach und Walmdach sind zulässig. Die Dächer der Nebenfürstichtungen sind als Walmdächer auszuführen.
- 1.2 Dachneigung: Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone) 30 - 38°
- 1.3 Dachaufbauten: Sind zulässig bei Dachneigungen von 30-38° (Altgrad) als Einzelgauben.
Der Abstand von den Giebelseiten muß mind. 2,50 m, der zwischen den Einzelgauben mind. 1,50 m betragen. Die max. Breite der Gauben darf 1,20 m, die max. Höhe vom Anschluß mit dem Hauptdach bis OK Gesims darf 0,80 m nicht überschreiten.
Die Summe der Längen der einzelnen Dachaufbauten darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.
Die Dachaufbauten sind als Fledermaus-, Dreiecks- oder Flachdachgauben zu gestalten und in Material und Farbe wie das Hauptdach bzw. mit einem sonstigen der Farbe der Hauptdeckung angepaßten Material einzudecken.
Die Wangen und Stirnflächen der Dachgauben sind mit Holz oder mit einem sonstigen, der Farbe der Hauptdachdeckung angepaßten Material zu verkleiden.
- 1.4 Dachausschnitte: Bis zu einer Länge von max. 30% der Hauptdachlänge zulässig.
- 1.5 Dachaufbauten und Dachausschnitte nebeneinander auf einer Dachfläche sind nicht zulässig.
- 1.6 Kniestock: Nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
Die Höhe wird gemessen vom Schnittpunkt Außenkante Wand/ Oberkante Vollgeschoßdecke bis Schnittpunkt Außenkante Wand/ Unterkante Sparren.
- 1.7 Dachdeckung: Es sind nur Ziegel, Betondachsteine oder Asbestzementplatten in Rot- und Brauntönen zulässig.
- 1.8 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.

2. Äußere Gestaltung der Garagen § 111 (1) 1 LBO

Aneinander gebaute Garagen sind insbesondere in der Dachform stets einheitlich zu gestalten; in der Material- und Farbgebung entsprechend Nr. C 1.8 sind sie aufeinander abzustimmen.

3. Einfriedigungen § 111 (1) 6 LBO

Entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Einfriedigungen bis max. 1,60 m hoch (eingeschlossen ein Sockel

bis 0,30 m hoch), sonst bis max. 1,50 m hoch, geschlossene jedoch nur in Form lebender Einfriedigungen, die laufend entsprechend zurückzuschneiden sind, zulässig. Drahtzäune allein sind entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nicht zulässig.

4. Äußere Gestaltung der Nebengebäude § 111 (1) 1 und 8 LBO

Die zulässige Größe wird auf 25 cbm umbauten Raum (s. auch Nr B 4.2), die zulässige Traufhöhe auf 2,20 m begrenzt. Sie sind mit einem nicht unter 15° geneigten Dach zu gestalten; als Dachdeckungsmaterial sind nur Ziegel, Betondachsteine oder Asbestzementplatten in Rot- und Brauntönen sowie Holzschindeln zulässig. Für die Materialgebung ist nur Holz in einem gedeckten Branton zulässig.

5. Abgrabungen, Aufschüttungen

Die Veränderung des natürlichen Geländeverlaufs ist auf das unbedingt notwendige Mass zu beschränken. Die Geländeverhältnisse der Anliegergrundstücke sind zu berücksichtigen.

6. Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen nicht zulässig - § 111 (1) 4 LBO.

Aufgestellt, Stuttgart, 16.1.84/20.3.84

