



Ausfertigung
GEMEINDE PFALZGRAFWEILER
Landkreis Freudenstadt

BEBAUUNGSPLAN "STEINACH"

Anbauvorschriften

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

-aufgrund von Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)-

1. Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Lageplan vom 15.03.1978, zuletzt geändert am 08.03.1989 schwarz gestrichelt dargestellt.

2. Bauliche Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO), gelten die Eintragungen im Lageplan (Nutzungsschablone).

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Festsetzungen der zulässigen Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl, sowie die Zahl der Vollgeschosse gelten die Eintragungen im Lageplan (Nutzungsschablone).

3. Bauweise

Für die Bauweise gelten die Eintragungen im Lageplan (Nutzungsschablone), offene Bauweise (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen (Reihenhäuser)).

4. Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren / nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Lageplan gekennzeichneten Baugrenzen dargestellt.

5. Nebengebäude

5.1 Je Baugrundstück, ausgenommen der Teil zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche (Vorgartenfläche) kann nur ein nicht Aufenthaltszwecken dienendes Gebäude als Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (Nebengebäude) und ein Gewächshaus zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung).

5.2 Größe und Gestaltung der Nebengebäude

- a) Die zulässige Größe der Nebengebäude wird bei Baugrundstücken bis zu 600 m² auf 18 m³ umbauten Raum; bei Grundstücken über 600 m² Größe auf 25 m³ umbauten Raum und die zulässige Traufhöhe jeweils auf 2,20 m begrenzt. Als Material ist nur Holz in einer Naturfarbe oder in Branton zulässig.
- b) Die zulässige Größe der Gewächshäuser wird auf 18 m³ Raum begrenzt. Sie dürfen nur aus Glas oder einem sonstigen transparenten Baustoff ausgeführt werden; Folienmaterial ist nicht zulässig.

6. Stellung der baulichen Anlagen

Für die Stellung baulicher Anlagen gelten die Eintragungen im Lageplan (Richtungspfeile) und richtet sich nach der Firstrichtung bzw. den Gebäudehauptkanten. Von dieser Festsetzung sind die unter Ziffer 5 genannten Nebengebäude ausgenommen.

7. Garagen und Stellplätze

7.1 Garagen und Garagengeschosse in Vollgeschossen sind auf die Geschosflächen nicht anzurechnen.

7.2 Garagen und Stellplätze für die Gebäude entlang den Wohnwegen (Verkehrsflächen bis max. 3,50 m Grundstücksbreite) sind nur außerhalb der überbaubaren Flächen an den dafür ausgewiesenen Plätzen zulässig. Diese Garagen sind nur als Flachdachgaragen (0 ° Dachneigung) mit Kiesschüttung oder Dachbegrünung zulässig. Die Höhenlage dieser Garagen richtet sich nach der Garagenhofplanung der Gemeinde vom 25.11.1976/24.1.1977.

7.3 Vor den Garagen ist ein Mindeststauraum von 5,5 m über die gesamte Zufahrtsbreite einzuhalten.

7.4 Überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- a) auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen oder
- b) wenn die Verkehrsübersicht und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

8. Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Abstütungen und Fundamente, sowie Böschungen und Geländeänderungen werden im anschließenden Privatgrundstück angelegt. Sie sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu unterhalten und zu pflegen.

9. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoßfußbodenhöhen werden von der Baugenehmigungsbehörde anhand von Geländeschnitten, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen sind, geprüft und im Hinblick auf die Geländeanschlüsse, die Nachbarbebauung und auf die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ggf. modifiziert und in der Baugenehmigung festgelegt. Für die Sammelgaragenplätze gilt die generelle Garagenhofplanung der Gemeinde Pfalzgrafenweiler vom 25.11.1976/24.1.1977.

10. Verkehrsflächen und Fahrrechte

10.1 Die öffentlichen Verkehrsstraßen (Wohn-, Sammel- und Erschließungsstraßen) mit öffentlichen Parkplätzen sind im Lageplan eingetragen.

10.2 Bei den im Lageplan eingetragenen Wohnwegen (Verkehrsflächen unter 3,50 m Grundstücksbreite) sind beidseitig dieser Wege, gerechnet von der tatsächlichen vorhandenen Ausbaubreite öffentliche Fahrrechte von 50 cm Breite (gemessen ab Innenkante Randstein) festgelegt. Ausgenommen hiervon sind folgende Wohnwege: Sonnenhalde, Melanchthonstraße (westlicher Teil) Fasanenweg, Taubenweg, Im Hägle und Tannenweg, sowie der Fußweg südlich des Steinachrings zwischen Kopernikusstraße und Forststraße.

11. Bepflanzungen

11.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als private Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. (Ausnahme siehe A 5)

11.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nicht zu gewerblichen, Reklame- oder Lagerzwecken benutzt werden.

11.3 Bei der Errichtung von Hausgruppen und mehrgeschossigen Gebäuden ist den Baugesuchsunterlagen ein verbindlicher Bepflanzungsplan beizulegen.

B. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

-aufgrund Landesbauordnung (LBO)

1. Gebäudehöhe und Dachgestaltung

1.1 Bei vorgeschriebenen, eingeschossigen Wohngebäuden wird die max. Höhe baulicher Anlagen auf 3,40 m, bei vorgeschriebenen zweigeschossigen Wohngebäuden auf 5,60 m, bei vorgeschriebener dreigeschossiger Bauweise auf 8,00 m über der nach Ziff. A.9 festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe begrenzt, gemessen vom Schnittpunkt zwischen Außenseite der traufseitigen Hauswand und Unterkante Dach.

1.2 Für die Dachneigung gelten die Eintragungen im Lageplan (SD = Satteldach, GD = geneigte Dächer, d.h. Satteldächer mit ungleichen Neigungen, versetzte Satteldächer, gewalmte Dächer, Kombinationen zwischen geneigten Dächern, FL = Flachdächer, mit 0 ° Dachneigung oder wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, Flachdächer mit ganz flachgeneigten Dächern und entsprechender Attikaverkleidung zur Anpassung an bestehende 0 ° Flachdächer).

1.3 Bei Satteldächern (SD) und geneigten Dächern (GD) sind dunkelengobierte Ziegel, sowie braunes oder braunrötliches Dachdeckungsmaterial zugelassen; bei Flachdächern (FL) Kiesschüttung, Dachbegrünung oder schwarzes/dunkelbraunes Dachdeckungsmaterial, bei Garagen auf den besonders dafür ausgewiesenen Plätzen nur Kiesschüttung oder Dachbegrünung und 0 ° Dachneigung.

1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei einer Dachneigung von 32 ° und mehr Grad unter folgenden Bedingungen zulässig:

1.4.1 auf Dächern dürfen Dachgauben und Einschnitte insgesamt nicht länger als die halbe zugehörige Gebäudelänge sein. Dabei dürfen Sie nicht mehr als 1,20 m an die Giebelwände herangeführt werden.

1.4.2 Dachgauben dürfen gemessen von der Fläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Dachaufbauten nicht höher als 1,20 m sein.

1.4.3 Der Abstand der Dachgauben und Einschnitte muß von der traufseitigen Gebäudewand mindestens 0,60 m betragen. Vor dem Dachaufbau muß das Dach bis zur Traufe durchlaufen.

1.4.4 Spitzgauben dürfen jeweils max. 3 m breit sein (am Gaubenfuß) und max. 1,50 m hoch (zwischen Oberkante Dachfläche und Oberkante Gaubenfirst). Die Summe der Breite aller Gauben darf insgesamt nicht länger als die halbe zugehörige Gebäudelänge betragen. Dabei dürfen sie nicht mehr als 1,20 m an die Giebelwände herangeführt werden.

1.4.5 Umwehungen der Dacheinschnitte dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen.

1.4.6 Der Ansatz der Dachgauben oder Einschnitte darf erst nach 1/4 der Sparrenlängen, gemessen ab dem First, beginnen.

1.4.7 Dachgauben mit gegenläufiger Dachneigung zum Hauptdach sind nicht zulässig.

2. Stellplätze, Zufahrten, Wege

Für Stellplätze, Zufahrten und Wege auf Privatgrundstücken sollen nur solche Materialien verwendet werden, die die Oberfläche nicht versiegeln.

3. Sichtfelder

Bei den im Lageplan eingetragenen Sichtfeldern dürfen sichtbehindernde Anlagen nur bis max. 70 cm hoch ausgeführt werden.

4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Grelle, großflächige Farbgebungen sind unzulässig. Ebenso sind großflächige Fassadenverkleidungen bzw. Fassadenelemente aus Kunststoff, Metall, Faserzement, Glas, (für "Wintergärten" mehr als 50 % Glasfläche je Gebäudeansicht) Glasbausteine, Keramik u.ä. unzulässig.

5. Leitungen

Die Versorgungsanlagen für Stark- und Schwachstrom sind zu verkabeln.

6. Antennen

Je Hauptgebäude oder Gebäudegruppe ist nur eine Außenantenne und zwar ausschließlich auf dem Dach zulässig. Diese Antenne darf nicht mehr als zwei Meter über Dachhaut hinausragen.

7. Werbeanlagen und Verkaufsautomaten

7.1 Werbeanlagen sind nicht zugelassen.

7.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für Wohngebäude sowie freistehende oder an Zäunen befestigte Warenverkaufsautomaten sind nicht zulässig.

8. Geländeänderungen

Veränderungen des natürlichen Geländes dürfen einen Meter nicht überschreiten.

9. Einfriedigungen

9.1 Gestattet sind Holzzäune sowie Sträucher, Hecken und Kletterpflanzen. Zur Verstärkung und zum Schutz gegen Tiere sind Drahtzäune zugelassen, die aber mit einheimischen Pflanzen eingegrünt sein müssen.

9.2 Höhe der Einfriedigung einschl. evtl. Sockelmauer (Naturstein oder natursteinverblendeter Beton max. 0,30 m) = 0,80 m.

Bei Fahrrechten (siehe Ziff. A.10) können Einfriedigungen erst außerhalb dieser Flächen errichtet werden.

9.3 Andere Arten von Einfriedigungen sind im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde zugelassen, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

9.4 Einfriedigungen sind in den Plänen zu den jeweiligen Bauanträgen darzustellen und zu beschreiben.

Aufgestellt: 15.3.1978

Geändert: 6.8.1981, 12.11.1984, 8.4.1987, 18.8.1987, 21.10.1987, 10.10.1988, 08.03.1989

Ausgefertigt:

Pfalzgrafenweiler, den 08. März 1989


-Galsterer-
Bürgermeister

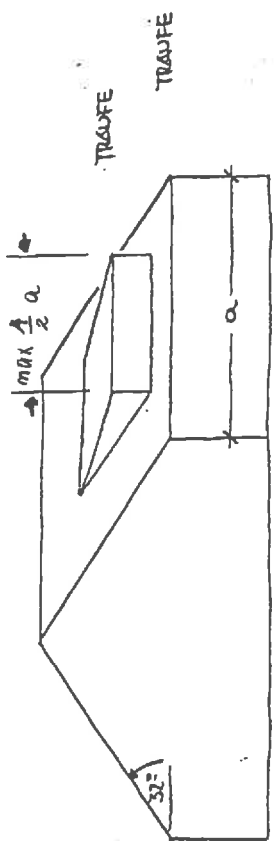


Gepüft!

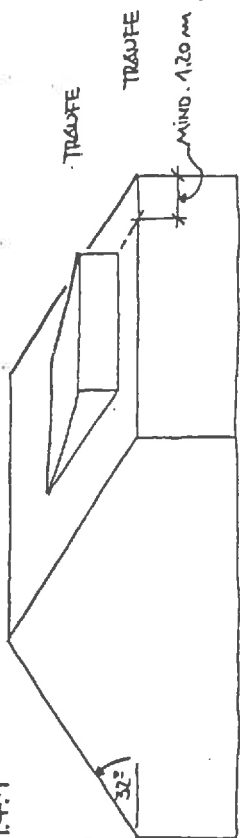
Freudenstadt, den
Landratsamt

7. Juli 1989

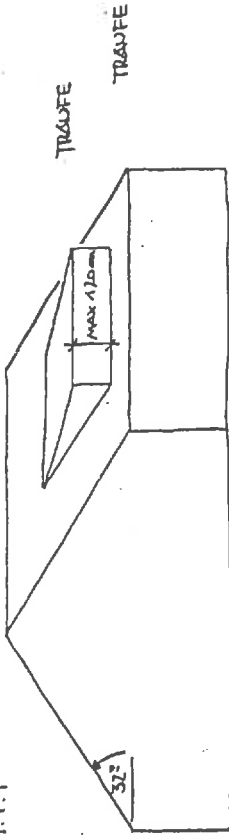




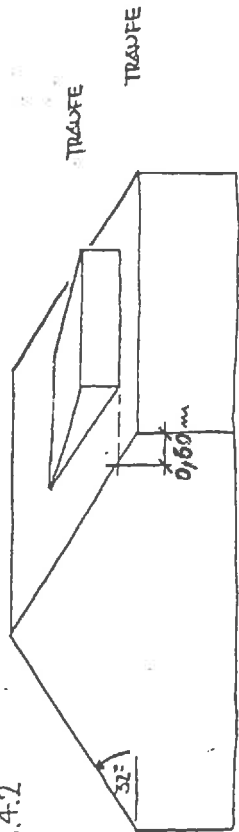
1.4.1



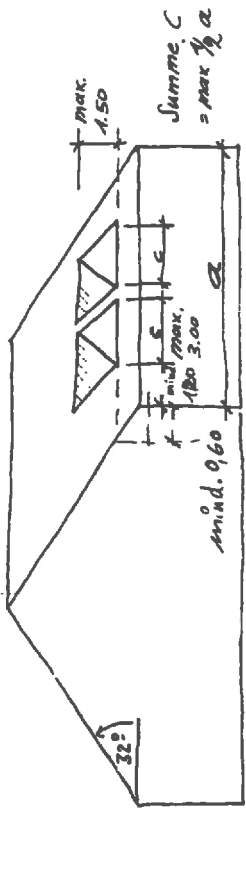
1.4.1



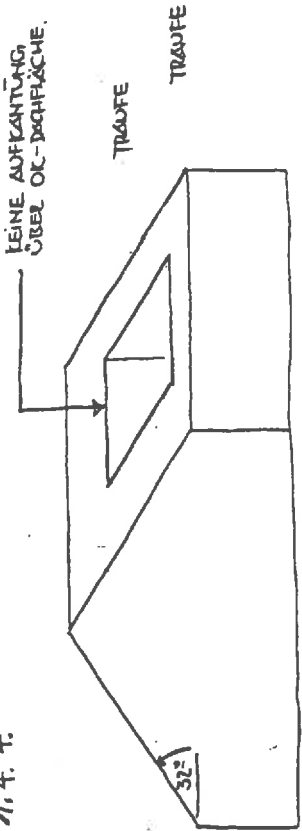
1.4.2



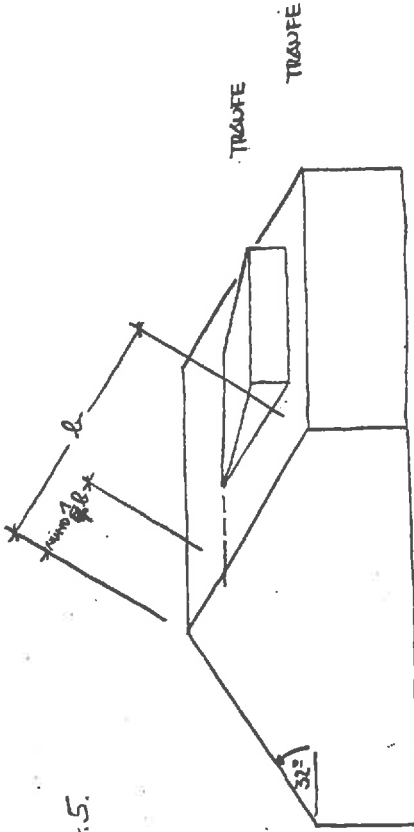
1.4.3



1.4.4

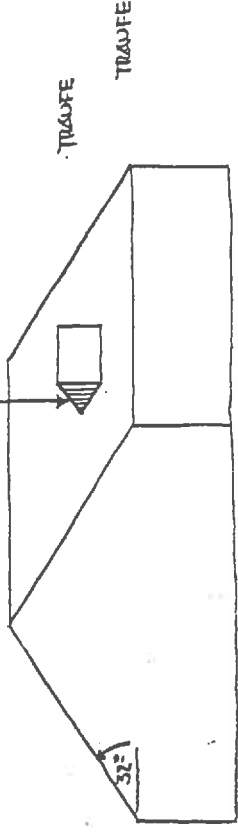


1.4.5



1.4.6

GEGENLAUFIGE DACHNEIGUNG GEGENLAUFIG



1.4.7

Summe C = max 1/2 a

KEINE AUFKANTUNG ÜBER O.C.-DACHFLÄCHE

TRAUFE

TRAUFE

TRAUFE

TRAUFE

TRAUFE

TRAUFE

TRAUFE

TRAUFE

TRAUFE

TRAUFE

TRAUFE

TRAUFE