

23

Schmid, Bürgermeister

Dr.Ing. Baldauf, Freier Architekt

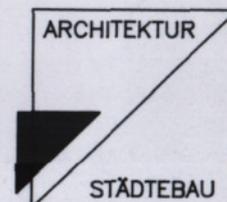
Gemeinde Schlierbach

Bebauungsplan  
"Hauptstrasse"

~~Entwurf~~ vom 30.03.1992  
/23.06.1992

M 1:500

baldauf  
&  
trucksess



# Verfahrensdaten

## Gesetzliche Grundlagen

BauGB	in der Fassung vom	25.07.1988
BauNVO	in der Fassung vom	23.01.1990
LBO	in der Fassung vom	28.11.1983
	geändert am	1.04.1985
PlanZVO	vom	18.12.1990

Fläche : 4,2 ha

## Aufstellungsbeschluss:

26.08.1991

(§ 2(1) BauGB)

## Vorgezogene Bürgerbeteiligung/Trägeranhörung:

(§ 3 BauBG)

## Auslegungsbeschluss

30.03.1992

(§ 3 BauGB)

Öffentliche Auslegung

11.05. – 11.06.1992

(§3 BauGB)

Satzungsbeschluss

23.06.1992

(§ 10 BauGB)

Genehmigungserlass

(§ 11 BauGB)

Inkrafttreten

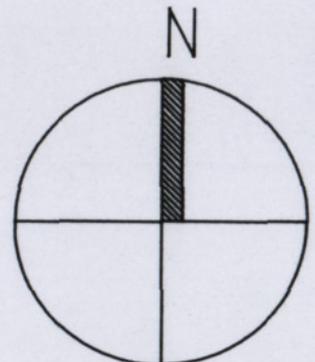
(§ 12 BauGB)

Ausgefertigt!

Schliebach, den 13.08.1992



*M. Schmid*  
Schmid  
Bürgermeister



GEMEINDE SCHLIERBACH

BEBAUUNGSPLAN "HAUPTSTRASSE"

TEXTTEIL

VOM 30.3.1992/23.6.1992

---

Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 25.7.1988 (BGBl. I S. 1093), die Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), die Plan-zeichenverordnung vom 18.12.1990 (BRat-Drucksache 568 (90) und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 28.11.1983 (GBl. 770, berich-tigt GBl. S 519) sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

In Ergänzung zu den Plandarstellungen wird festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. und §§ 1-15 BauNVO)

MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

nicht zulässig sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe. (§ 1 (5)(6) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 17 (1) BauNVO)

Entsprechend Plandarstellung.

2.1 Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen werden nicht auf die zulässige Geschoßfläche gemäß § 21a (3) BauNVO angerechnet.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BBauG und § 22 BauNVO)

a) abweichende Bauweise

Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ist eine Unter-schreitung des Mindestgrenzabstandes oder ein einseitiger Grenzbau zulässig, sofern der vorhandene Bestand dies bedingt.

b) offene Bauweise

vergl. Plandarstellung

#### 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BBauG und § 23 BauNVO)

Entsprechend Plandarstellung. Ausnahmeseise kann ein Vortreten von Gebäude-  
teilen über die festgelegte Baugrenze bis maximal 0,50 m zugelassen werden.

Ausnahmsweise können die Baugrenzen für die Errichtung von Tiefgaragen  
unterirdisch überschritten werden.

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

Siehe Plandarstellung.

#### 6. Nebenanlagen § 9 (1) und § 14 BNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 sind ausnahmsweise zugelassen.

#### 7. Pflanzgebot und Baumarten

##### 7.1 Erhaltung von Bäumen

Die im Planbereich vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Muß der Baum  
durch bauliche Maßnahmen beseitigt werden, so muß an anderer Stelle ein  
Hochstamm gepflanzt werden. In jeder Phase der Baudurchführung sind die  
zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

##### 7.2 Einzelbäume entlang des öffentlichen Verkehrsraumes

An dem im Plan festgesetzten Standorten im öffentlichen und privaten  
Bereich sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu  
unterhalten (vergl. Liste 8.4). Abweichungen vom festgesetzten Standort  
sind bis zu 4 m zulässig.

##### 7.3 Pflanzgebot von Bäumen

Pro neu parzelliertem Grundstück ist mindestens ein Obstbaum-Hochstamm  
zu pflanzen.

##### 7.4 Folgende Baumarten werden empfohlen:

Hauxapfel  
Gehrsrambur'  
Börtlinger Weinapfel  
Bohnapfel  
Schweizer Wasserbirne  
Gelbnestler  
Champagnerbratbirne  
Oberösterreichische Weinbirne  
Acer Campestre (Feldahorn)  
Acer Pseudoplatanus (Bergahorn)

Tilia Cordata (Winterlinde)  
Sorbus Aria (Mehlbeere)  
Crataegus Carrierei (Rotdorn).

## 8. Leitungsrechte § 9 (1) 21. BauGB

Die im Plan eingetragenen Leitungsrechte gelten zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Leitungsträger

### **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BBauG i.V. mit § 73 LBO - Baden-Württemberg)**

~~Die endgültigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im weiteren Verfahren erarbeitet.~~

#### 1. Dachgestaltung

##### 1.1 Dachform/-neigung

Zulässig sind geneigte Satteldächer mit einer Neigung zwischen 40 und 45°, zwischen 45 und 55° bzw. 15 bis 45°.

Ausnahmen bezüglich Dachneigung und -form können zugelassen werden:

- für untergeordnete Dächer, z.B. Dachgauben, Abwalmungen, Zweckgiebel etc.
- bei Garagen
- wenn der vorhandene Bestand eine Abweichung erfordert.

##### 1.2 Dachform Garagen

Oberirdische Garagen sind mit geneigten Dächern zu erstellen.

##### 1.3 Dachdeckung

Zulässig sind rote oder rotbraune Ziegel bzw. Dachsteine.

##### 1.4 Dachflächenfenster

Pro Dachseite sind jeweils zwei Dachflächenfenster zulässig.

#### 2. Äußere Gestaltung der Gebäude

##### 2.1 Materialien

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel sowie Glas für die Fenster auszuführen.

## 2.2 Gedeckte Stellplätze

Gedeckte Stellplätze sind in Verbindung mit dem Hauptbaukörper oder in Verbindung mit Garagen als Holzkonstruktionen zu erstellen. Kunststoff- und Blechabdeckungen sind nicht zulässig.

## 3. Gebäudehöhen

### 3.1 Folgende Traufhöhen werden festgesetzt:

Z = II: Bergseitig maximal 6,00 m  
Talseitig maximal 7,00 m

Z = III: Bergseitig maximal 9,00 m  
Talseitig maximal 9,50 m

Die Traufhöhe wird zwischen der festgelegten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen.

### 3.2 Folgende Firsthöhen werden festgesetzt:

Z = II: maximal 12,50 m  
Z = III: maximal 14,00 m

Die Firsthöhe wird im Mittel gemessen zwischen der bergseitigen und talseitigen Geländeoberfläche.

## 4. Einfriedigungen

An öffentlichen Verkehrsflächen und in Vorgärten sind zulässig:

- Hecken bis 0,70 m Höhe
- Zäune bis 0,70 m Höhe und 0,50 m zurückgesetzt, entweder eingepflanzt oder mit senkrechter Holzlattung.

## C. Hinweise

### 1. Höhenlage (§ 9 (2) BBauG)

#### 1.1 Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

- a) Für talseits der Straße liegende Gebäude maximal 0,30 m über dem höchsten Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche in Bezug auf die angrenzenden Gebäudewände;

- b) für bergseits der Straße liegende Gebäude maximal 0,30 m über dem höchsten Punkt der Geländeoberfläche an der bergseitigen Gebäudewand.
  - c) Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe nach a) und b) darf nicht mehr als 1,50 m über dem festgelegten Gelände liegen.
- 1.2 Die Festlegung der Geländeoberfläche erfolgt im Zuge der Baugenehmigung. Den Bauvorlagen sind beglaubigte Geländeprofile beizufügen.

## 2. Grundwasserschutz

Bei Baumaßnahmen, die tiefer reichen als die bisherigen Gründungen, ist eine hydrogeologische Erkundung durchzuführen.

## D. Aufhebung bisheriger baurechtlicher Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden sämtliche bisher geltenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften aufgehoben.

Schlierbach, den 30.3.1992/23.6.1992



Schmid  
Bürgermeister

Dr.Ing. Gerd Baldauf  
Freier Architekt