

Bebauungsplan Bach-/Kirchstraße
Planbereich 47 "Zell"
Lageplan vom 03.09.1986

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

- 1.0 Art der baulichen Nutzung
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen
 gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 bis 6 BauNVO nicht Bestandteil
 des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und §§ 16 - 21 a BauNVO)
- 2.1 Im Einzelfall können von der Zahl der Vollgeschosse
 und der Grundflächenzahl (GRZ) Ausnahmen zugelassen
 werden, wenn die Geschoßflächenzahl (GFZ) nicht über-
 schritten wird (§ 17 Abs. 5 BauNVO).
- 2.2 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche (§ 20 BauNVO)
 bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in
 Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21 a Abs. 4 Nr. 3
 BauNVO).
- 3.0 Stellplätze und Garagen
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
- 3.1 Die Abstände der Garagen zu den öffentlichen Verkehrs-
 flächen müssen mindestens 1,0 m betragen.
 Die Abstände von Stellplätzen und Garagen zu den
 öffentlichen Verkehrsflächen dürfen höchstens 15 m
 betragen.
- 4.0 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
- 4.1 Auf den "Befahrbaren Wohnwegen" ist lediglich Anlieger-
 verkehr zulässig, eine Trennung der Verkehrsarten
 erfolgt nicht.

- 5.0 Gestrichen durch Beschluß vom 08.02.1988 § 16
- 6.0 Anpflanzen von Bäumen
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)
- 6.1 Die durch Pflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind mit Hochstämmen nach DIN 18916 der feuchten bis trockenen Eichen-Hainbuchen-Gesellschaft zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Der Standort der Baumpflanzung darf von der Planfestsetzung bis zu 2 m abweichen.
- 7.0 Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG)
- 7.1 Die durch Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten. Abgängige Bäume sind in den entsprechenden Arten nachzupflanzen.
- 8.0 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern
 (\$ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG)
- 8.1 Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind vom Anlieger zu dulden.
- 9.0 Örtliche Bauvorschriften
 (\$ 9 Abs. 4 BBauG i. V. m. § 73 und 74 LBO)
- 9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 (\$ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 9.1.1 Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig. Als Dachdeckung sind nur Ziegel und ziegelähnliches Material zulässig.
- 9.1.2 Die Dachneigung und Art der Dachdeckung sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich vorzusehen.
- 9.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte an Satteldächern sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Trauf-länge betragen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen von der Giebelwand mindestens 1,50 m, von der Traufe mindestens 0,80 m Abstand haben.
- 9.1.4 Auf derselben Dachseite sind nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.
- 9.1.5 Dachaufbauten dürfen, gemessen von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Dachaufbauten nicht höher als 1,20 m sein.

- 9.1.6 Die Verkleidung baulicher Anlagen mit Faserzement-, Kunststoff- oder ähnlichen Platten sowie glänzende und glasierte Oberflächen sind unzulässig.
- 9.1.7 Die Außenwände der Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
- 9.2 Äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an Werbeanlagen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO)
- 9.2.1 Zulässig sind nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung.
- 9.2.2 Je Betrieb ist nur eine Werbeanlage von maximal 1 m² zulässig; bei Eckgebäuden sind pro Betrieb zwei dieser Werbeanlagen zulässig.
- 9.3 Antennen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- Mehr als eine Rundfunk- oder Fernsehantenne auf und an einem Gebäude ist unzulässig.
Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.
- 9.4 Niederspannungsfreileitungen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
- Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
- 9.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Vorschriften über Einfriedigungen
(§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
- 9.5.1 Standplätze für Abfallbehälter sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.
- 9.5.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Flächen für Stellplätze sowie Garagenzufahrten sind mit Rasensteinen auszubilden.
- 9.5.3 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur als heckenartige Bepflanzung (evtl. in Verbindung mit einem Maschendrahtzaun) zulässig. Die Höhe der Einfriedigung ist auf max. 1,0 m beschränkt.

9.6 Festsetzung der Gebäudehöhen
 (\$ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Die talseitige Höhe der Garagen ist auf max. 3,5 m über Gelände begrenzt.

10.0 Ordnungswidrigkeiten
 (\$ 74 LBO)

Bei Zuwiderhandlung gegen die örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen des § 74 LBO.

11.0 Aufgehobene Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft. Dies gilt insbesondere für:

den Bebauungsplan Forststraße, gen. durch Erlaß des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 04.06.1981

den Bebauungsplan Mettenhaldenstraße I/Friedhof, gen. durch Erlaß des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg vom 21.09.1976

den Ortsbauplan Zell

12.0 Rechtsgrundlagen

- Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2221), letztmals geändert am 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, letztmals geändert am 01.04.1985 (GBl. S. 51)).