



Stadt Rosenfeld
Stadtteil Täbingen
Landkreis Zollernalbkreis

Bebauungsplan „Hinter den Häusern, 4. Änderung“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
HINWEISE

In Kraft getreten am:

01. Aug. 2019

Satzung

§ 13 BauGB – Vereinfachtes Verfahren

INHALT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1. Art der Baulichen Nutzung	3
1.1 Flächen für Gemeinbedarf	3
2. Maß der baulichen Nutzung	3
2.1 Grundflächenzahl (GRZ).....	3
2.2 Höhe der baulichen Anlagen.....	3
2.3 Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH).....	4
3. Bauweise	4
4. Überbaubare Grundstücksflächen	4
5. Stellplätze	4
6. Anschlüsse an Verkehrsflächen	4
7. Pflanzfestsetzungen	5
II. Örtliche Bauvorschriften.....	6
Rechtsgrundlagen	6
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	6
1.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte	6
1.2 Dachdeckung, Dachbegrünung	6
1.3 Dach- und Fassadengestaltung	6
2. Gestaltung der unbebauten Flächen.....	6
2.1 Gestaltung der nicht bebauten Flächen	6
2.2 Einfriedungen/Sichtdreiecke	6
3. Werbeanlagen	6
III. Hinweise	8
Geotechnik.....	8
Denkmalschutz und Bodendenkmale	8
Hinweise zum Artenschutz	8
Hinweise zur Niederschlagsbeseitigung	9

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221).

(Stand Februar 2019)

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, 4. Änderung, treten die Festsetzungen der am 14. Juli 1988 in Kraft getretene Bebauungsplanänderung „Hinter den Häusern, 3. Änderung“ außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Planzeichnung vom 15.04.2019 wird folgendes festgesetzt:

1. Art der Baulichen Nutzung

1.1 Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Als Art der bauliche Nutzung ist eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten, Turnhalle und Vereinsheim“ festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird von den folgenden im Bebauungsplan eingetragenen maximalen Festsetzungen bestimmt:

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Nutzungsschablone).

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA max.) beträgt 8,00 m.

Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH). Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Dachhaut bzw. der höchste Punkt des Daches.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf maximal um 1,50 m mit haustechnischen Aufbauten wie z. B. Lüftung oder photovoltaischer und solarthermischer Nutzung überschritten werden, sofern diese um mindestens 1,50 m von allen Traufkanten des Gebäudes zurückversetzt sind.

Die maximale Höhenfestlegung darf nicht durch Werbeanlagen überschritten werden. Bei Flachdächern ist allein die festgesetzte Firsthöhe zur Bestimmung der Gebäudehöhe ausschlaggebend. Maßgeblich ist die oberste Außenwandbegrenzung.

2.3 Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH)

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EFH) wird auf 639,79 m ü. NN festgesetzt. Geringe Abweichungen (± 50 cm) sind zulässig. Endgültig festgelegt wird die EFH im Baugenehmigungsverfahren.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch wird die maximal zulässige Gebäudelänge durch die Baugrenzen definiert.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Siehe zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes

Die überbaubaren Flächen sind im Bebauungsplan gemäß Planzeichnung durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen zulässig.

Darüber hinaus gilt die Satzung über die Zulässigkeit von Nebenanlagen der Stadt Rosenfeld vom 20.05.1997. (abrufbar auf der Homepage der Stadt Rosenfeld unter: <https://www.rosenfeld.de/wirtschaft-wohnen/wohn-gewerbegebiete/> und einsehbar bei der Stadtverwaltung)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind Spielgeräte, Fahrrad- und Müllbehälterstellplätze sofern sie sich dem Landschaftsbild unterordnen.

5. Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 2 und 4 i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen zulässig (siehe Planeinschrieb).

6. Anschlüsse an Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und § 9 Abs. 6 BauGB)

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist durch die Allmendstraße gesichert.

Die bestehenden Zufahrten bleiben erhalten.

7. Pflanzfestsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und § 25b BauGB)

Hinweis: Nach den anerkannten Regeln der Technik muss zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten werden.

M1 Erhalt der Bäume

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, artgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Kronenbereich ist von Überbauung und Versiegelung freizuhalten.

Die mit Pflanzbindung belegten Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.