

**Zollernalbkreis
Stadt Rosenfeld
Bebauungsplan "Rosenfeld-West"**



GENEHMIGT

mit Bescheid vom 07.01.04,
geändert am 16.03.04

Landratsamt Zollernalbkreis

Binder

Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft, soweit der jetzige Geltungsbereich festgesetzt ist.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtliche Grundlagen:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) Teil A in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) mit den jeweiligen Änderungen.
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, (BGBl. 1 S.132) mit den jeweiligen Änderungen.
- c) Planzeichenverordnung (PlanzVO), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 -15 BauNVO)

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet, (§ 4 i.V.m. §1 Abs. 6 BauNVO)

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 MI = Mischgebiet, (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet (MI) sind nach § 6 Abs. 2 folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe mit Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe

Für Gewerbeansiedlungen im Mischgebiet sind die immissionsrechtlichen Festsetzungen der TA Lärm bindend.

1.3 GE^{E1} = eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Es werden die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten baulichen Nutzungen zugelassen, mit Ausnahme von Anlagen und -teilen, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nach § 4 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) bedürfen.

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe und deren Verkaufsflächen (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Die als Ausnahme aufgeführten Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

GE^{E2} = eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. §1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor gesundheitsschädlichen Belästigungen, vor allem Lärm, Gerüche und Luftverunreinigungen sind Nutzungen zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Unter dieser Vorgabe sind zugelassen die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten baulichen Nutzungen, mit Ausnahme von Anlagen und -teilen, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nach § 4 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) bedürfen.,

~~Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe und deren Verkaufsflächen (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).~~

Die als Ausnahme aufgeführten Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsfläche für Lebensmittel.

1.4 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Auf Flächen mit Pflanzgeboten oder Leitungsrechten sind Nebenanlagen unzulässig.

Terrassen sind gem. § 23 (5) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Entlang den bachseitigen Baugrenzen ist bis zu der Böschungsoberkante des Gewässers ein 10 m breiter Geländestreifen von Geländeauffüllungen und jeglichen baulichen Anlagen, auch genehmigungsfreien Nebenanlagen freizuhalten.

Entlang der Landesstraße L 415 sind in einem Abstand von 15 m Nebenanlagen i.S. von § 14 (BauNVO), soweit sie Gebäude sind, nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 u. 3, § 17 und § 18 BauNVO)

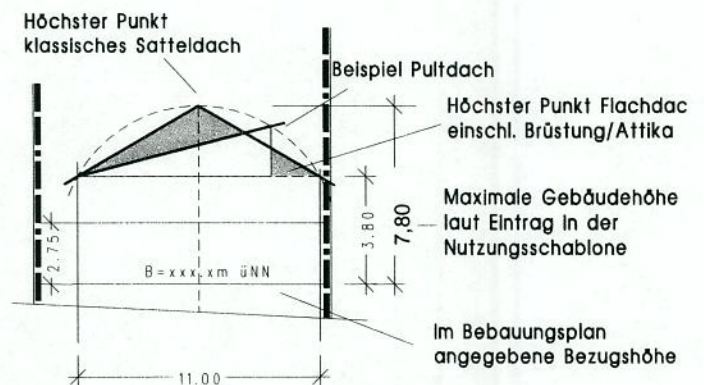
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe dargestellt.

2.1 Grundflächenzahl (§16 Abs. 3 und §17 BauNVO)

0,4 bzw. 0,6 und 0,8 = Grundflächenzahl - siehe Planeinschrieb

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§16 Abs. 3 und §18 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen werden mit einer maximalen Firsthöhe (FH) und einer maximalen Traufhöhe (TH) festgelegt. - siehe Planeinschrieb. Die Firsthöhe (FH) ist das Maß von der festgelegten Bezugsebene (B) bis zum Schnittpunkt der größten Dachhöhe mit der Dachhaut. Die Traufhöhe ist das Maß von der festgelegten Bezugsebene bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die festgesetzte Bezugsebene (B) beschreibt im Zusammenhang mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe die Erscheinungen des Gebäudes in der Landschaft. Sie wird über NN (Normal-Null) festgesetzt. Sie ist nicht mit der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) oder der Fußbodenhöhe (FH) zu verwechseln.



Diese können bei Einzelbauvorhaben abweichend bis max. 0,5m über oder unter der angegebenen Bezugsebene (B) festgelegt werden, sofern die max. Gebäudehöhe nicht überschritten wird.


Im GE ist nur die Firsthöhe FH angegeben, Diese schreibt die maximale Gebäudehöhe fest


3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

a = abweichende Bauweise; Gebäudelängen größer 50 m sind zulässig.

O = offene Bauweise

 = offene Bauweise; es sind nur Einzelhäuser zulässig.

 = offene Bauweise; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 (6) LBO ist zulässig. Dies gilt nicht bei Abständen der Baufenster zur öffentlichen Verkehrsfläche, wenn diese geringer als 2,5 m sind.

4. Zulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet ist die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen auf 2 Wohnungen (Wo) pro Wohngebäude beschränkt.

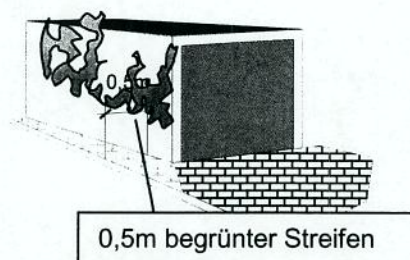
5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO).

Überdachte Stellplätze und Garagen sind außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Entlang den bachseitigen Baugrenzen ist bis zu der Böschungsoberkante des Gewässers ein 7 m breiter Geländestreifen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, jeglichen baulichen Anlagen und Ablagerungen freizuhalten.

Festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbote sind zu berücksichtigen.

Bei Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Abstand von 0,5 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Der Zwischenraum ist bei längs zu Verkehrsflächen angeordneten Garagen und überdeckten Stellplätzen mit Stauden, Sträuchern und Kletterpflanzen zu begrünen.



6. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Siehe Planeinschrieb.

Die Hauptgebäuerichtung entsprechend der Eintragung im Lageplan ist einzuhalten. Nebengebäuerichtungen sind bis zu 1/3 der Länge des Hauptgebäudes zulässig (siehe Schemazeichnung *in der Anlage*)

7. Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

7.1 Pflanzgebot: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

pfg 1: Ortsrandeingrünung

Auf den im Bebauungsplan und im Grünordnungsplan gekennzeichneten Flächen sind entlang dem Ortsrand Einzelbäume und Gehölzgruppen gemäß der Pflanzenliste anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Entlang dem Ortsrand sind für Hecken Sträucher gemäß der Pflanzenliste naturnahe Hecken unter Einfriedungen zu verwenden, anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Pflanzenliste

Hochstamm, StU mind. 14-16 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Populus tremula	Pappel
Prunus avium	Wildkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Streuobstbäume

Gebräuchliche, bewährte und widerstandsfähige Hochstammsorten von örtlicher Bedeutung, mit einer Stammhöhe von ca. 1,80 m, auch Wildobst

Strauch mind. 60-80 cm, 2 x v.

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

pfG 2: Renaturierung und Gehölzpflanzungen entlang dem Dornbrunnenbach

Die Renaturierung des Baches ist entsprechend der Entwurfs- und Genehmigungsplanung naturnah auszuführen. Die Durchgängigkeit des Fließgewässers ist anzustreben und zu erhalten. Erforderliche Sohlsicherungen sind mit losen korngestufteten Steinschüttungen herzustellen. Erforderliche Ufersicherungen sind mit ingenieurbioologischen Bauweisen durchzuführen. Längerfristige Sohl- und Ufersicherungen erfolgen über standortheimische Gehölzpflanzungen. Stauden-, Röhricht- und Sumpfböden entstehen durch extensive Pflegemaßnahmen sukzessive.

Entlang den bachseitigen Baugrenzen ist bis zu der Böschungsoberkante des Gewässers ein 7 Meter breiter Geländestreifen von Geländeauffüllungen und jeglichen baulichen Anlagen, auch genehmigungsfreien Nebenanlagen freizuhalten, um das Fließgewässer vor Eintrag zu schützen und eine typische Gewässerdynamik zu gewährleisten. Für den Bach wird ein mindestens 10 Meter breiter Geländestreifen als öffentliche Fläche ausgewiesen.

Entlang dem Bach sind bei Gehölzpflanzungen die Bäume und Sträucher der Pflanzenliste zu verwenden, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Um eine Standortvielfalt, klimatische Durchlässig- und optische Durchsichtigkeit zu erreichen werden Gehölze in aufgelockerten Gruppen gepflanzt. Alle 10 bis 20 Meter werden 2 bis 4 Bäume mit 4 bis 8 Sträucher unregelmäßig gepflanzt. Sie müssen spätestens in der nächsten, nach Fertigstellung der Baumaßnahmen am Gewässer folgenden Pflanzperiode durchgeführt werden.

Pflanzenliste

Heister und Sträucher

Alnus glutinosa	Roterle
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix alba	Baumweide
Salix cinera	Grauweide
Salix viminalis	Korbweide
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguineum	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

pfq Einzelbäume

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan und im Grünordnungsplan sind Einzelbäume gemäß der Pflanzenliste „Ortsrandeingrünung“ anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Pflanzungen müssen spätestens in der nächsten, nach der Bebauung eines Grundstückes folgenden Pflanzperiode durchgeführt werden.

Der Pflanzbereich ist verbindlich. Vom Standort kann dagegen aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen bis 5 m entgegen der Planzeichnung abgewichen werden. Die gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

Straßenraumgestaltung

Im Bereich des Straßenraumes sind für den Straßenraum geeignete Laubbaumarten mit einem Kronenansatz in einer Höhe von mind. 4,5 m und einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu verwenden. Sorten der unten angegebenen Arten sind zulässig.

Pflanzliste Straßenbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

Sorbus aucuparia
Tilia cordata

Eberesche
Winterlinde

7.2 Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan sind die Gehölzstrukturen zu erhalten, und bei Verlust gemäß der Pflanzenliste „Ortsrandeingrünung“ zu ersetzen.

8. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Telekom und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAS-Q 96 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.

SYSTEMSKIZZEN:

