

ROSENFELD-BICKELSBERG
Zollernalbkreis

Textteil
zum Bebauungsplan

„BRÜNNLE“

Genehmigt

Balingen, den 24. OKT. 2000



Landratsamt
Zollernalbkreis

Binder

Planungsrechtliche Festsetzungen und
Örtliche Bauvorschriften

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind die nach § 4 Abs.2 BauNVO zulässigen Anlagen und Nutzungen.

Die nach § 4 Abs.3 Nr.1, 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen dürfen nicht zugelassen werden.

§ 4 Abs.3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO

1.2 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze § 12 und 14 BauNVO

Zwischen Vorderflucht Wohngebäude und öffentlicher Verkehrsfläche sind Nebenanlagen, sofern sie Gebäude sind, nicht zugelassen.

Ansonsten sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unter Beachtung der Ziff. 6.1.1, Ziff. 6.2.1 und Ziff. 7.2 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Pro Grundstück sind maximal 2 Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO zulässig.

Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten. Bei Garagen, deren Zufahrt parallel zur Straße verläuft, ist ein Abstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO
- 2.1 Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze** § 20 BauNVO
Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.
- 2.2 Grundflächenzahl (GRZ)** § 19 BauNVO
Es gilt die in der Planzeichnung eingetragene Grundflächenzahl.
- 2.3 Höhe der baulichen Anlagen** § 18 BauNVO
Die Gebäudehöhen dürfen das laut Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzte Maß nicht überschreiten.
- 2.3.1 Maximale Gebäudehöhe 1 (GH 1) über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)**
Die Gebäudehöhe 1 ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der senkrechten traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- 2.3.2 Maximale Gebäudehöhe 2 (GH 2) über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)**
Die Gebäudehöhe 2 ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem höchsten Punkt des Daches (First).
- 2.4 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)** § 9 Abs.2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf max. 0,50 m über dem höchsten Punkt des mit dem Hauptgebäude überbauten, natürlichen gewachsenen Geländes liegen. Die maßgebliche Höhe der EFH ist die Oberkante des Rohfußbodens.
- 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, STELLUNG UND GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO i.V.m. § 74 Abs.1 LBO
- 3.1 Bauweise** § 22 Abs.2 BauNVO
Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:
o= offene Bauweise
- 3.2 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche** § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.3 Stellung der baulichen Anlagen** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
Die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Zum Zwecke einer Optimierung bei der Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) können hiervon abweichende Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen zugelassen werden.

4 VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHE § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

4.1 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB

Hinterbeton für die Randbefestigungen der Straßen- und Fußgängerbereiche sowie bei den Straßenbaumaßnahmen entstehende Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern der geplanten Erschließungsanlagen sind auf den Grundstücken zu dulden. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.

4.2 Straßenflächen und Wegeflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Die Straßenflächen sowie die Flächen für Geh-, Fußwege sind entsprechend den Ausweisungen in der Planzeichnung und der Verkehrsplanung herzustellen und zu unterhalten.

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie Fuß- und Radwege oder öffentliche Parkflächen sind entsprechend den Ausweisungen in der Planzeichnung und gegebenenfalls der Verkehrsplanung herzustellen und zu unterhalten.

5 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN UND MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr.12, 13, 21 und Abs.6 BauGB

5.1 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB

5.1.1 Die Gemeinde ist gem. § 126 Abs.1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

5.1.2 Stromleitungen:

- 5.1.2.1. Bestehende 20-KV-Freileitung der EnBW, wird verlegt
- 5.1.2.2. Bestehendes Niederspannungskabel der EnBW
- 5.1.2.3. Geplantes 20-KV-Kabel der EnBW.

5.2 Leitungsrechte § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

5.2.1 Leitungsrecht 1, Entwässerungsmulden § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Leitungsrecht zur Ableitung von im Baugebiet anfallendem Dachflächenwasser zugunsten der Stadt Rosenfeld und der angeschlossenen Grundstücke, bestehend in dem Recht auf Anlegen, Führen, Unterhalten und Erneuern von **Entwässerungsmulden** bis max. 2,0 m Breite. Die Flächen müssen jederzeit zum Zwecke der Überprüfung der Funktionsfähigkeit betreten werden können.

Zur Sicherung des Wasserabflusses dürfen Einfriedungen innerhalb der Flächen des Leitungsrechtes 1 generell nicht zugelassen werden.

Die Entwässerungsmulden zur Ableitung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers sind funktionsgerecht in naturnaher Gestaltung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Flächen gilt:

- Gestaltung als weitgehend flache Mulde aus Erdmaterial und Steinen.
- Die Oberfläche der Mulde ist als Rasen zu begrünen und regelmäßig so zu mähen, daß der ordnungsgemäße Wasserablauf gewährleistet ist.

5.2.2 Leitungsrecht 2, Entwässerungsrinnen

Leitungsrecht zur Ableitung von im Baugebiet anfallendem Dachflächenwasser zugunsten der Stadt Rosenfeld und der angeschlossenen Grundstücke, bestehend in dem Recht auf Anlegen, Führen, Unterhalten und Erneuern von **Entwässerungsrinnen** bis max. 0.50 m Breite. Die Flächen müssen jederzeit zum Zwecke der Überprüfung der Funktionsfähigkeit betreten werden können.

Zur Sicherung des Wasserabflusses dürfen Einfriedungen innerhalb der Flächen des Leitungsrechtes 2 generell nicht zugelassen werden

5.2.3 Leitungsrecht 3, Abwasserleitungen

Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rosenfeld, bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern einer Wasserversorgungsleitung und eines Abwasserkanals.

5.2.4 Leitungsrecht 4, Stromkabel

Schutzstreifen zugunsten der EnBW, bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern eines 20-KV-Erdkabels. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 1 Meter (0,5 m rechts und links des Kabels). Innerhalb der mit LR 4 bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der EnBW Regional AG zulässig.

6 GRÜNFLÄCHEN; PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs.1 Nr.15, Nr.20 und Nr.25 BauGB § 9 Abs. 1a BauGB, § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

6.1 Öffentliche und private Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

6.1.1 Öffentliche Grünflächen § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB, § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Die öffentlichen Grünflächen, die keiner intensiven Nutzung ausgesetzt sind, sind als extensive Freiflächen (Blumen- und Magerrasenwiesen) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen, sofern sie Gebäude sind, nach § 14 BauNVO, sind in den öffentlichen Grünflächen nicht zulässig.

6.1.2 Straßenverkehrsgrünflächen § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsgrünflächen sind Bestandteil der Verkehrsanlagen und gemäß dieser Zweckbestimmung zu gestalten und extensiv zu pflegen. § 9 Abs.1 Nr.15, Nr.20 und Nr.25 BauGB

6.1.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB und § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind mindestens 40 % der gesamten Grundstücksfläche als nicht versiegelte Flächen anzulegen.

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Auf je 150 qm der nicht mit Pflanzgeboten nach Ziff. 6.2.1 belegten, nicht überbauten und nicht befestigten Fläche sind mindestens 1 hochstämmiger heimischer Laub- oder Obstbaum (Pflanzliste 1 und 2) und 2 heimische Sträucher (Pflanzliste 3) einzeln oder in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Flächen der Baugrundstücke zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

6.2 Pflanzgebote § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

6.2.1 Pflanzgebot Ortsrandeingrünung (PFG) § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung als PFG gekennzeichneten Flächen sind zur Ortsrandeingrünung je angefangene 50 qm Pflanzgebotsfläche mindestens 1 heimischer Laub- oder Obstbaum und 2 heimische Sträucher entsprechend den Pflanzlisten 1 bis 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen, sofern sie Gebäude sind, nach § 14 BauNVO, sind in den Pflanzgebotsflächen nicht zulässig.

6.2.2 Ufergehölzstreifen (A1)

Die öffentliche Grünfläche entlang des Gewässers mit der Bezeichnung **Wa 1** ist als gewässerbegleitender Gehölzsaum auszubilden. Je angefangene 50 qm ist mindestens 1 hochstämmiger heimischer Laubbaum der Pflanzliste Ziff.2 sowie 4 Sträucher der Pflanzliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6.2.3 Pflanzgebot zum Anpflanzen von Einzelbäume § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Auf den in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorten sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen und der öffentlichen Parkierungsflächen heimische, hochstämmige Laubbäume der Art *Acer platanoides* (Spitzahorn) sowie in den übrigen Bereichen heimische, hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste 2, jeweils mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Von den eingetragenen Standorten kann um bis zu 3 m abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist.

6.2.4 Alle unter 6.2 beschriebenen Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in der gleichen Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

6.3.1 Dachentwässerung § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. § 74 Abs.3 Nr.2 LBO

Auf den Baugrundstücken, die unmittelbaren Anschluß an den mit A 1 bezeichneten Wassergraben im Norden des Plangebietes oder an die mit A 2 bezeichneten Entwässerungsmulden haben, ist das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser getrennt zu sammeln und dem Graben oder den Mulden zuzuführen. Ausnahmen sind dort zulässig, wo die Höhenverhältnisse keine Direkteinleitung erlauben.

Der Übergang der Regenfallrohre der Dachentwässerung zu den Entwässerungsmulden und -rinnen ist oberirdisch und sichtbar in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen. Ausnahmen können im Bereich von Zufahrten zugelassen werden.

Die Dachentwässerung ist in den Bauplänen darzustellen.

6.3.2 Drainagen

Drainagen dürfen nicht an das Mischwassersystem angeschlossen werden. Den Bauherren wird empfohlen, wasserdichte Kellergeschosse zu errichten.

6.4 Zuordnung der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft § 9 Abs. 1a BauGB

6.4.1 Ausgleichsflächen und -maßnahmen 1 (A 1) § 9 Abs. 1a BauGB

Die in der Planzeichnung mit A 1 gekennzeichneten Flächen und Maßnahmen zum naturgerechten Ausbau des bestehenden Fließgewässers mit Ufergehölzstreifen werden als Ausgleich nach § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Erschließungsstraßen zugeordnet.

6.4.2 Ausgleichsflächen und -maßnahmen 2 (A 2) § 9 Abs. 1a BauGB

Die in der Planzeichnung mit A 2 gekennzeichneten Flächen und Maßnahmen zur Neuanlage von Entwässerungsmulden und -rinnen werden als Ausgleich nach § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffen in Natur und Landschaft den betreffenden privaten Baugrundstücken zugeordnet.

6.4.3 Anpflanzen von Einzelbäumen § 9 Abs. 1a BauGB

Die in der Planzeichnung innerhalb der Verkehrsflächen und auf den öffentlichen Grünflächen ausgewiesenen Einzelbäume werden den Eingriffen durch die Erschließungsstraßen zugeordnet.

6.4.4 Bepflanzungen und Begrünungen auf den privaten Baugrundstücken § 9 Abs. 1a BauGB

Die auf den privaten Baugrundstücken herzustellenden Begrünungen und Bepflanzungen und die mit Pflanzgebot belegten Flächen und Maßnahmen werden als Ausgleich nach § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffen in Natur und Landschaft den jeweiligen privaten Baugrundstücken zugeordnet.

7 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB

7.1 Naturnahe Wasserfläche (Wa 1)

Der bestehende Wassergraben ist naturnah zu gestalten und mit standortgerechter Vegetation zu bepflanzen.

7.2 Gewässerschutzstreifen

§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB

Entlang des Wassergrabens ist ein Schutzstreifen mit 5 m Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, Garagen und überdachte Stellplätze nach § 12 BauNVO sowie Geländeauffüllungen und -abgrabungen nicht zulässig.

7.3 Wassergraben (Wa 2)

Wassergraben zur Ableitung von Dachflächenwasser aus den Entwässerungsmulden sowie von nur gering verschmutztem Oberflächenwasser.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 74 LBO

1 Stellplätze, Zufahrten und vergleichbare Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

Stellplätze, Pkw-Zufahrten und vergleichbare Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Porenpflaster, Schotterrasen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

2 Dachgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

2.1 Dachformen

§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer zulässig.

2.2 Dachneigung

§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

Zulässige Dachneigungen entsprechend Planeintrag.

Im begründeten Einzelfall dürfen von der Baurechtsbehörde Abweichungen von den festgesetzten Dachneigungen bis max. +/- 2° zugelassen werden. Des weiteren können Abweichungen von der Dachneigung Dachform für untergeordnete Dächer, z.B. Dachgauben, Abwalmungen, Zwerchgiebel etc. zugelassen werden.

Garagen und Nebenanlagen sind entweder mit Satteldächern einer Dachneigung von mindestens 25° oder mit einem Flachdach zu errichten. Aneinandergebaute Grenzgaragen sind in Traufhöhe und Dachneigung aufeinander abzustimmen.