

## **II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO)**

### **1. Gestaltungsvorschriften**

#### **1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 LBO)**

##### **1.1.1 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 LBO)**

###### **a) Dachform, Dachneigung (§ 74 Abs. 1 LBO)**

aa) bei Hauptgebäuden, siehe Planeinschriebe.

ab) Garagen und überdachte Stellplätze sind nur wie folgt zulässig:

- in das Hauptgebäude einbezogen.
- einzelstehend mit Sattel- oder Flachdach

###### **b) Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 LBO)**

Für Hauptgebäude und Garagen gilt:

Die Dachdeckungselemente sind in dunklen Farbtönen zulässig.

Sonnenkollektoren sind generell zulässig.

###### **c) Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 LBO)**

Die Gestaltungsrichtlinien vom 23.04.1992 für die Zulassung von Dachaufbauten der Stadt Rosenfeld sind zu berücksichtigen (s. Anhang).

#### **1.2 Stützmauern (§ 50 Abs. 1, Anhang Nr. 47 LBO)**

Stützmauern an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,7m zulässig.

Sie sind entweder als Trockenmauer mit Natursteinen oder aus begrünten Betelementen zulässig.

#### **1.3 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO)**

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, müssen die Park-, Abstell- und Zufahrtsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgebildet werden (z.B. Schotter, Rasengittersteine, in Sandbett verlegtes Pflaster, sickerfähiges Verbundpflaster o.ä.).

#### **1.4 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens 2 großkronige, einheimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Bestehende bzw. durch Pflanzgebot festgesetzte Laub- oder Obstbäume werden angerechnet. (siehe unter I. 7. Pflanzenliste)

#### **1.5 Einfriedigungen**

Zulässig sind Holzlattenzäune bis auf eine Höhe von 1,2m oder Naturhecken. Maschendrahtzäune sind nur erlaubt, wenn sie zur Straßenseite hin eingegrünt sind und 1,2m Höhe nicht überschreiten.

Gestattet sind Sockelmauern bis 0,3 m Höhe.

### III. Hinweise

1. Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gem. § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg zu verfahren.
2. Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
3. Dränleitungen sind an die öffentliche Kanalisation entsprechend dem allgemeinen Kanalisationsplan anzuschließen.
4. Bei Bodenfunden haben die ausführenden Firmen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht.
5. Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Altlasten angetroffen, ist das Landratsamt Zollernalbkreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz- sofort zu verständigen.

6. Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes vom 24.06.1991 (BodSchG), insbesondere §4, sind einzuhalten.
  - sparsamer und schonender Umgang mit Boden sowie weitgehende Erhaltung der Bodenfunktionen
  - Minimierungen von Bodenverdichtungen und Belastungen
  - Separate Behandlung von Mutterboden
  - Schutz des kulturfähigen Unterboden durch Wiedereinbau, Rekultivierung oder Geländemodellierung im Plangebiet
  - Wasserdurchlässige Beläge bei Park-, Stellplatz- oder Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdeten Stoffen verunreinigt werden können
  - Der bei der Erschließung- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist soweit als möglich innerhalb des Plangebietes einer Wiederverwendung zuzuführen.
7. Es wird empfohlen, für das Sammeln von Regen- und Schmelzwasser Zisternen einzubauen, hierfür sind die DIN-Normen sowie die Festsetzungen in der Abwassersatzung der Stadt Rosenfeld einzuhalten. Die entsprechende Ausführung ist im Antrag für die Grundstücksentwässerung mit darzustellen. Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach Trinkwasserverordnung (TrinkwV) vom 05.12.1990 (BGBl. I S.2612) nicht zulässig.
8. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Bezugsebene festgelegt, ist eine Entwässerung des Kellergeschosses im natürlichen Gefälle nicht mehr gegeben. In diesem Fall wird eine eigene Hebeanlage für den jeweiligen Bauplatz benötigt.

#### IV. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß	vom	10.07.1997
Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	21.08.1997
Feststellung des Entwurfs	am	26.02.1998
Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	16.03.1998
	bis	16.04.1998
laut öffentlicher Bekanntmachung Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)	vom	05.03.1998
Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	14.05.1998
Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen	am	<b>18.02.99</b>
	am	<b>31.12.02</b>

#### AUSFERTIGUNG:

Es wird bestätigt, daß diese Satzung mit ihren Bestandteilen als Bebauungsplan vom Gemeinderat beschlossen und daß das für die Aufstellung von Bebauungsplänen vorgeschriebene Verfahren beachtet wurde.

Rosenfeld, den **15. FEB. 1999**

Gefertigt: Blumberg, den 30.04.1998

**PS Gesellschaft für  
Baulanderschließung mbH  
Planungsgruppe Städtebau**  
Uchbahnstraße 12, 78176 Blumberg  
Telefon 07702/4396-0  
Telefax 07702/4396-33



(Haasis)  
Bürgermeister

**Anerkannt**

**Rosenfeld 14. MAI 1998**



(Haasis)  
Bürgermeister