

Bebauungsplan "Hag 1. Änderung"

Textliche Festsetzungen

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

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- a) § 9 Abs. 1 und 7 Baugesetzbuch (BauGB) Teil A in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, (BGBl. 1, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. 1, S. 466).

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 1 -15 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ, die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe der baulichen Anlagen darstellt.

1.2.1 Grundflächenzahl

0,4 bzw. 0,3 = Grundflächenzahl, siehe Planeinschriebe

1.2.2 Höhe der baulichen Anlage

Die Höhe der baulichen Anlagen bemißt sich nach der Firsthöhe (FH) entsprechend den Planeinschrieben und Schemazeichnungen im Lageplan zum Bebauungsplan.

Die festgesetzte Bezugsebene (B) beschreibt im Zusammenhang mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe die Erscheinung des Gebäudes in der Landschaft. Sie wird über NN (Normalnull) festgesetzt. Sie ist nicht mit der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) oder der Fußbodenhöhe zu verwechseln. Diese können bei Einzelbauvorhaben abweichend von der Bezugsebene festgelegt werden, sofern die Firsthöhe nicht überschritten wird.

Unterhalb der festgesetzten Bezugsebene (B) dürfen maximal 1,40 m im Mittel aller Gebäudeseiten sichtbar sein (siehe Schemazeichnung).

Die Bezugsebene kann um höchstens 0,50 m herauf- oder herabgesetzt werden, wenn die geologischen Verhältnisse dies erfordern. Ein Nachweis dafür ist durch einen Geologen zu erbringen.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Π = maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse nach den Festsetzungen der LBO, siehe Planeinschriebe.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB; § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise; es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Es gilt: die maximale Größe eines Gebäudes wird beschränkt auf 18,0 m in der Breite und 14,0 m in der Tiefe.

Die Mindestgrundfläche eines Gebäudes beträgt 70 m².

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB); § 12 (6), § 21a (6) BauNVO)

Überdachte Stellplätze (ÜST) und Garagen (GA) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Hauptgebäuderichtung siehe Bebauungsplan.

Abweichungen sind bis zu 30° möglich.

Nebengebäuderichtungen sind bis zu 1/3 der Länge des Hauptgebäudes zulässig.

1.6 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

In Vorgärten sind Nebenanlagen, sofern sie Gebäude sind, nicht zugelassen. Ansonsten sind Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Pro Grundstück sind max. 2 nicht gleichartige Nebenanlagen außer Garagen und Stellplätze nach § 14 Abs. 1 zulässig.

Gebäude als Nebenanlagen bis 40 m³ umbauten Raum sind zulässig.

Auf Flächen mit Planzgeboten sind Nebenanlagen unzulässig.

Die Satzung vom 15.05.1997 der Stadt Rosenfeld über die Zulässigkeit von Nebenanlagen ist zu berücksichtigen (s. Anhang).

1.7 Pflanzgebot: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen für Baumpflanzungen sind einheimische Obst- und Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Der Standort der festgesetzten Bäume darf aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen bis 2,00 m entgegen der Planzeichnung abweichen.

Die Plantagen müssen spätestens in der nächsten nach der Bebauung eines Grundstücks folgenden Pflanzperiode ausgeführt werden.

Bäume: Einzelbäume

Qualität: Hochstamm, i.d.R. mit Ballen, Stammumfang mind. 18/20 cm.

Obstgehölze (Hochstämme)

1.7.1 Pflanzgebot für Streuobstbäume, Straßenraumbegrünung und Sträuchergruppen

Pflanzliste (Beispiele):

Bäume

Eberesche

Ahorn

Winterlinde

Sträucher

Hasel

Hartriegel

Heckenkirsche

Der Pflanzbestand in Reihe sollte 8-10 m betragen. Es sollten Hochstammsorten mit einem Kronenansatz von ungefähr 180 cm über dem Boden verwendet werden.

Der Pflanzabstand sollte bei den Sträuchern 1,5 - 3 m betragen.

Es sollte keine Düngung oder nur geringe organische Düngung eingesetzt werden. Desweiteren sollten auch keine Pestizide Verwendung finden.

Bei Abgang oder Schädigung des Gehölzbestandes z. B. durch Naturgewalten, Überalterung, Schädlingsbefall usw., sind die Bäume zu ersetzen.

1.7.2 Pflanzenliste für den Lärm- und Sichtschutzwall (pfg 1)

Der Erdwall ist mit Einzelbäumen und zusätzlich mit einer geschlossenen Bepflanzung aus heimischen Sträuchern versehen. Dabei ist zu beachten, daß vom Fahrbahnrand der L 390 mit Bäumen ein Abstand von 4,50 m, mit Sträuchern von 3,00 m einzuhalten ist.

1.8 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Post und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden (siehe Schemazeichnung).

1.9 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 (1) 17 BauGB)

Sicht- und Lärmschutzwall

Entlang der L 390 ist im Bereich außerhalb des Ortsetters ein Lärmschutzwall aufzuschütten. Als Auffüllmaterial ist das im Baugebiet anfallende, überschüssige Erdmaterial zu verwenden.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 (7) LBO)

2.1 Dachform, Dachneigung (§ 74 (1) LBO)

2.1.1 bei Hauptgebäuden, siehe Planeinschriebe.
Doppelhäuser und Hausgruppen sind einheitlich, d.h. mit gleicher Dachneigung, Gebäudehöhe, Dachfarbe, Dachdeckungs-materialien und Traufüberständen zu gestalten.

2.1.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur wie folgt zulässig:

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

2.2 Dachdeckung (§ 74 (1) LBO)

Für Hauptgebäude und Garagen gilt:
Die Dachdeckungselemente sind in dunklen Farbtönen zulässig.

Begrünte Dächer und Sonnenkollektoren sind generell zulässig.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 (1) LBO)

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

2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 50 (1) 67 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände zulässig.

2.5 Stützmauern (§ 50 (1) 47 LBO)

Stützmauern an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind - soweit nicht im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragen - bis zu 0,70 m Höhe zulässig.

Sie sind entweder als Natursteinmauer, mit Natursteinverkleidung oder als begrünte Betonmauer zulässig.

2.6 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

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

Gestattet sind Sockelmauern bis 0,3 m Höhe.

Entlang von Wirtschaftswegen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

Zur offenen Landschaft hin sind keine Mauern und Zäune zulässig. Maschendrahtzäune sind erlaubt, wenn sie beidseitig eingegrünt sind.

2.7 Stellplätze (§ 74 (2) 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.).

2.8 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 großkorniger, einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Bestehende bzw. durch Pflanzgebot festgesetzte Laub- oder Obstbäume werden angerechnet (siehe unter 1.7. Pflanzenliste).

2.9 Auffangen und Sammeln von Regen- und Schmelzwasser (§ 74 (3) 2 LBO)

Um die Belastung der Kanalisation mit Oberflächenwasser zu minimieren, wird empfohlen, das Regen- und Schmelzwasser der Dachflächen aufzufangen und in eine Zisterne zur Wiederverwertung einzuspeisen.

Das aufgefangene Wasser kann als Teichwasser, zur Gartenwässerung oder als Brauchwasser (Grauwasser) im häuslichen Bereich verwendet werden.

Für Planung und Bau sind die DIN-Normen sowie die Festsetzungen in der Abwassersatzung der Stadt Rosenfeld einzuhalten. Die entsprechende Ausführung ist im Antrag für die Grundstückentwässerung mit darzustellen.

Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach Trinkwasserverordnung (TrinkwV) vom 05.12.1990 (BGBl. i.S. 2612) nicht zulässig

Die unterirdische Versickerung von Niederschlagswasser - ohne Boden-passage - ist nicht zulässig, auch nicht bei Abläufen aus Zisternen.

2.10 Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen - Schallschutz (§ 73 (1) 2 LBO)

Zusätzliche zu den aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle) sind folgende passive Maßnahmen zu beachten:

Entlang der L 390 sind an der Nordfassade für Schlafräume Schalldämmlüfter vorzusehen.

Alternativ dazu ist es möglich, lärmunempfindliche Räume wie Küchen, Bäder, Vorratsräume, Treppenhäuser etc. auf die Nordseite zu legen und schutzbedürftige Räume, wie Schlafräume zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.

Detaillierte Aussagen zum Schallschutz sind der "Schalltechnischen Untersuchung" des Ingenieurbüro Braunstein + Berndt GmbH 73197 Leutenbach vom Februar 1994 zu entnehmen.

3. Hinweise

- 3.1 Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gem. § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg zu verfahren.
- 3.2 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.
- 3.3 Dränleitungen sind an die öffentliche Kanalisation entsprechend dem allgemeinen Kanalisationsplan anzuschließen. Häusliches Drainagewasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.
- 3.4 Bei Bodenfunden haben die ausführenden Firmen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht. Sie sind dem Landesdenkmalamt bekanntzugeben.
- 3.5 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten
Werden bei Bauarbeiten Altlasten angetroffen, ist das Landratsamt Zollernalbkreis -Amt für Wasser- und Bodenschutz- sofort zu verständigen.

3.6 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 Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist soweit als möglich innerhalb des Plangebietes einer Wiederverwendung zuzuführen.

3.8 Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Bezugsebene festgelegt, ist vom Bauherren zu prüfen, ob eine Entwässerung des Kellergeschosses im natürlichen Gefälle noch möglich ist. In diesem Fall wird eine eigene Hebeanlage für den jeweiligen Bauplatz benötigt.

4. Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluß	vom	27.11.1997
Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	08.01.1998
Feststellung des Entwurfs	am	26.02.1998
Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	13.03.1998
	bis	27.03.1998
laut öffentlicher Bekanntmachung Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)	vom	05.03.1998
Öffentliche Bekanntmachung	am	23.04.1998
Rechtsverbindlich (§ 12 BauGB)	am	04.06.1998
Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen	am	31.12.2001

Gerfertigt: 08.04.1998

PS-Gesellschaft für Baulanderschließung mbH

Uchbahnstr. 12
78176 Blumberg
Telefon: 07702 4396-0
Telefax: 07702 4396-33

Willi-Bleicher-Straße 3
73033 Göppingen
Telefon: 07161 97810-0
Telefax: 07161 97810-33

Rosenfeld, den 24. April 1998



Haasis
Bürgermeister

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 27. 04. 98



(Haasis)
Bürgermeister

§ 1

Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

In den Vorgärten sind Nebenanlagen, sofern sie Gebäude sind, nicht zugelassen.

Ansonsten sind Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Nebenanlagen dürfen der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen.

Pro Grundstück sind max. 2 nicht gleichartige Nebenanlagen außer Garagen und Stellplätze nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

Die Abstandflächen richten sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO). Nach §§ 5 und 6 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) sind Abstandflächen nicht erforderlich vor Außenwänden von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die nur Garagen oder Nebenräume enthalten, soweit die Wandhöhe nicht mehr als 3m beträgt und die Wandfläche nicht größer als 25 m² ist.

Die Grenzbebauung entlang der einzelnen Nachbargrenzen darf 9 m und insgesamt 15 m nicht überschreiten.

Gebäude als Nebenanlagen sind mit einem Brutto-Rauminhalt bis max. 40 cbm zulässig.

§ 2

Inkrafttreten

Die Änderung der Bebauungspläne tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Rosenfeld, den 15. Mai 1997



Haasis
Bürgermeister

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 20. MAI 1997



(Haasis)
Bürgermeister