



PLANZEICHENERKLÄRUNG und TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- 1.1 Mischgebiet, §6 BauNVO
- 1.2 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, §12 und 14 BauNVO
- 1.2.1 In den Vorgartelflächen sind Nebenanlagen, sofern die Gebäude sind, nicht zugelassen. Anbauten sind Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen, außer auf den Flächen nach 4.1 (Pflanzgebiet), auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig.
- 1.2.2 Vor Garagen ist ein Stauraum von 5.0 m einzuhalten. Bei Garagen, deren Zufahrt parallel zur Straße verläuft, ist ein Abstand von 1.0m zur Straßengrenze einzuhalten.
- 1.2.3 Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit unverlegten Oberflächen, z.B. vorgegebene Decken, Rasenflächen, Schotterflächen oder ähnlichen, herzustellen.

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

- 2.1 Grundflächenzahl, §19 BauNVO
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse, §16 BauNVO, Höchstgrenze
- 2.3 Höhe der baulichen Anlagen, §18 BauNVO
- 2.3.1 Erdgeschosshöhe EFH
- a. EFH 1 Die EFH 1 darf maximal 0.5m über den Straßenniveau liegen, gemessen auf der Seitenlinie in Gebäudeturm. Liegt das Baugrundstück mit 2 Seiten an einer Straße, gilt als Bezug die höher gelegene Straße.
- b. EFH 2 Die EFH 2 darf maximal 0.5m über den höchsten Punkt des gewachsenen Geländes der mit dem Hauptgebäude überbauten Fläche liegen.
- 2.3.2 Gebäudehöhe, §9 BauNVO
- Die Gebäudehöhe darf das laut Plananzug festgesetzte Maß nicht übersteigen. Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen EFH und dem Scheitelpunkt der Außenwand mit Oberseite Dachstuhl.
- Die Firsthöhe darf dabei maximal 8.5m über EFH liegen.
- 2.4 Auffüllungen und Abgrabungen
- Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen den natürlichen Geländevertiefungen nicht wesentlich verändern und müssen auf dem eigenen Grundstück beschränkt sein. Vor den Auffüllungen von Bodenmaterial ist die gesamte vorhandene Oberboden abzutragen und sachgemäß zwischenzulagern. Bei den Auffüllarbeiten sind Bodenverbesserungen vorzunehmen. Abschließend ist der gesamte Oberboden wieder möglichst verdichtungslos aufzutragen.
- Auffüllungen und Abgrabungen dürfen höchstens 1 Meter betragen.
- Abgrabungen in Form von Lichtgräben sind unzulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche §9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 u. 23 BauNVO

- 3.1 Offene Bauweise, §22 BauNVO
- 3.2 Baugrenze, §23 BauNVO
- 3.3 Zulässige Dachneigung, §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §73 Abs.1 LBO
- 3.4 Stellung der baulichen Anlagen, Gebäude bzw. Firsttrichtung §9 Abs.1 Nr.2 BauGB
- 3.5 Dachaufbauten und -einschnitte, §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §73 Abs.1 LBO sind mit folgenden Einschränkungen zulässig:
 - a. Die Länge darf die halbe Länge des zugehörigen Dachschichtes nicht überschreiten. Dabei dürfen sie nicht mehr als bis zu 1.2m an die Gebäude herangeführt werden.
 - b. Die Höhe von Giebeln darf von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Dachaufbauten nicht höher als 1.5m sein.
 - c. Der Abstand der Dachgiebel und Einschnitte muß von der traufseitigen Außenwand mindestens 0.8 m betragen. Vor dem Dachaufbau muß das Dach bis zur Sparrenlänge durchlaufen.
 - d. Umkleeräume der Dachgiebel und Einschnitte dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen.
 - e. Der Anstieg der Dachgiebel und Einschnitte darf erst nach 1/3 der Sparrenlänge, gemessen ab dem First, beginnen.
 - f. Dachgiebel mit gegenüberlicher Dachneigung zum Hauptdach sind nicht zulässig.

4. Verkehrsflächen, §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

- 4.1 Straßenverkehrsfläche
- 4.2 Gehweg
- 4.3 Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen §9 Abs.1 Nr.11 BauGB i.V.m. §127 Abs.2 Nr.4
- 4.4 Hinneben für Randbefestigungen der Gehwege und Sicherheitsstreifen sind auf den Grundstücken zu dulden. Die Gemeinde ist berechtigt, Büscheln im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen in die Anlagengrundstücke einzulagern. Diese können durch Geländeänderungen auf den Anlagengrundstücken wieder entfallen.

5. Flächen für Versorgungsanlagen §9 Abs.1 Nr.12, 13 u. 21 BauGB

- 5.1 Trafostation der EVS
- 5.2 20 KV-Freileitung der EVS
- 5.3 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen
- Die Gemeinde ist berechtigt, auf den Anlagengrundstücken Straßenbeleuchtungsanlagen, Verteilerkästen von Fernwärme- und Stromversorgungsanlagen, Halter der Gleichrichterboxen bzw. Straßenbegrenzungsline zu errichten bzw. erstellen zu lassen.

6. Grünordnung, §9 Abs.1 Nr.25 BauGB

- 6.1 Pflanzgebotfläche, §9 Abs.1 Nr.25a BauGB
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Es sind 50% färbende und 50% begleitende Gehölze zu pflanzen. Pflanzabstand 1.5 bis 2m. Färbende Gehölze z.B. Eberesche, Ahorn, Hainbuche, etc., Stammumfang mindestens 18/20 cm. Begleitende Gehölze z.B. Hasel, Hartriegel, Heckenkirsche, etc.
- 6.2 Pflanzgebot für Einzelbäume, §9 Abs.1 Nr.25 BauGB
- Pflanzgebot zum Anpflanzen und Unterhalten von standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen mit einem Stammdurchmesser von 18/20 cm.
- 6.3 Private Grünfläche
- Die noch überbaute und nicht beauftragte Grundstücksfläche ist als private Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Auf je 100 qm Fläche ist 1 überreife oder 3 begleitende Gehölze einzeln oder in Gruppen zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bepflanzungen sind in den jeweiligen Baugesuchen darzustellen.

7. Einfriedigungen

Einfriedigungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgartenbereich) sind als lebende Einfriedigungen oder als Holzbohle-Echrenzäune, senkrechte Latting, etc. anzulegen. Sie dürfen die Höhe von 0.9 m nicht überschreiten.

8. Sonstige Planzeichen

- 8.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, §1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO
- 8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §73 Abs.1 LBO, §16 Abs.5 BauNVO
- 8.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes §9 Abs.7 BauGB
- 8.4 Füllschema der Nutzungsschablone
- Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl | Erdgeschosshöhe
- Erdgeschosshöhe | Bauweise
- Dachneigung | Gebäudehöhe

9. Hinweise

- 9.1 Sammlung von Regenwasser
- Den Bauherren wird empfohlen, das von den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser in einen Regenwasserbehälter anzuleiten.
- 9.2 Verwertung von Erdaushub
- Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugrund zu verbleiben und ist dort weiterzuverwenden bzw. einbauen. Biotischen, Lärmschutzwälle, landschaftsgestalterische Maßnahmen, etc.
- Überschüssiger, im Planungsbereich nicht verwendbarer Erdaushub ist nach Maßgabe der Gemeinde in der näheren Umgebung zu verwenden (anfallendes Gestein, z.B. im Wald- und Feldgebiet; nicht kulturfähiges oder stark eingeschränkt kulturfähiges Material für Verfüllung von ehemaligen Abwässern, etc.).

10. Nachrichtlich

Archäologische Funde

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandstellen, etc.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf §10 DGSch Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Anmerkung: Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986, zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993,
- die BauNutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.01.1990,
- die Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983 in der Fassung vom 17.12.1990.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSENTSCHEIDUNG §2 Abs.1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 21.10.1993 vom Gemeinderat beschlossen und am 28.10.1993 öffentlich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG §3 Abs.1 BauGB

Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 15.11.1993 bis 29.11.1993 durch Offenlegung und Erörterung bei der Stadtverwaltung Rosenfeld.

BILLIGUNGSENTSCHEIDUNG §3 Abs.2 BauGB

Der Gemeinderat hat am 23.06.1994 den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 22.06.1994 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG §3 Abs.2 BauGB

Die öffentliche Auslegung wurde am 07.07.1994 öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 22.06.1994 hat mit seiner Begründung in der Zeit vom 15.07.1994 bis 16.08.1994 öffentlich ausgelegt.

SITZUNGSENTSCHEIDUNG §10 BauGB, §4 GO

Der Bebauungsplan i. d.F. vom 08.11.1994 wurde mit seiner Begründung vom 26.01.95 durch den Gemeinderat am 26.01.1995 als Satzung beschlossen.

Rosenfeld, den 26. Jan. 1995

ÄNDERUNG NACH DER PLANANLEGE

Nach Ablauf der Öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplanentwurf geändert. Da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wurde von einer erneuten Auslegung abgesehen und das Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt. Den von der Änderung Betroffenen wurde Gelegenheit gegeben, sich zum geänderten Planentwurf in der Fassung vom 0.11.1994 zu äußern.

ANZEIGE-/BENACHRICHTIGUNGSVERFAHREN §11 BauGB

Das Anzeige-/Benachrichtigungsverfahren wurde mit Verfügung vom 19.09.96 Nr. 301 hM/fc - 621.41 abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG

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

Rosenfeld, den 27. Sep. 1996

Anlage 1

Stadt / Gemeinde **ROSENFELD-BRITTHEIM**
Kreis **Zollernalbkreis**

Das Anzeigeverfahren gemäß §11 BauGB 1996 wurde mit Verfügung vom 19.09.1996 abgeschlossen.
Balingen, 19.09.1996
Landratsamt Zollernalbkreis

Häcke
Bebauungsplan

„BRÜHL-HOFÄCKER II“

LAGEPLAN M 1:500

Gefertigt: 22.6.1994 8.11.1994	Anerkannt: 26. Jan. 1995
VERMESSUNGSBÜRO KARL UTTENWEILER Dipl.-Ing. (FH) 72336 BALINGEN, Pfitzerstr. 6 Telefon 07433/7181, Fax 5564	 Häcke Bürgermeister
Inkrafttreten §12 BauGB Mit der öffentlichen Bekanntmachung in Heftblatt vom 02.10.95 - wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Rosenfeld, den 02.10.95	 Häcke Bürgermeister