



Zollernalbkreis

BEBAUUNGSPLAN „ROSENFELD-WEST, 2. ÄNDERUNG“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN HINWEISE

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



INHALT

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1.	Art der baulichen Nutzung.....	4
1.4	Nebenanlagen nach § 14 BauNVO	4
2.	Maß der baulichen Nutzung	4
2.1	Grundflächenzahl.....	4
2.2	Höhe der baulichen Anlagen.....	4
2.3	Nichtanrechnung von Tiefgaragen auf die zulässige Geschossfläche	4
3.	Bauweise	5
3.2	Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen	5
4.	Zulässige Zahl der Wohneinheiten.....	5
5.	Flächen für Stellplätze und Garagen.....	5
7.	Grünordnerische Festsetzungen.....	5
7.1	Pflanzgebot: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen	5
7.2	Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen	9
II.	Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)	10
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 74 Abs. 1 LBO	10
1.1	Dachform, Dachneigung	10
2.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 74 Abs. 1 LBO	10
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen Fassadengestaltung	10
4.	Stützmauern.....	10
6.	Stellplätze	10
7.	Stellplatzverpflichtung	11
9.	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	11
III.	Hinweise	12



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten die Festsetzungen des am 27.02.2014 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Rosenfeld-West, 1. Änderung“ außer Kraft.



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

1.4 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Auf Flächen mit Pflanzgeboten oder Leitungsrechten sind Nebenanlagen unzulässig.

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

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

0,4 = Grundflächenzahl - siehe Planeinschrieb

Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Flächen von Stellplätzen und deren Zufahrten, Nebenanlagen und unterhalb der Geländeoberfläche liegenden bauliche Anlagen ist bis 0,7 zulässig.

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

Die Höhen der baulichen Anlagen werden mit einer maximalen Gebäudehöhe (GHmax) bei Flächendächern und Traufhöhe (TH) bei geeigneten Dächern bis 5° festgelegt. - siehe Planeinschrieb. Die maximale Gebäudehöhe oder Traufhöhe ist das Maß von der festgelegten Bezugsebene bis zur Oberkante Attika bei Flachdächern oder zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern bis 5°. 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.

Die Hauptgebäude sind den Bezugsebenen anzupassen. Wird ein Hauptgebäude auf mehreren Bezugsebenen errichtet, gilt die geographisch niedrigere Bezugsebene (B) für das gesamte Hauptgebäude.

Die Bezugsebenen (B) der Nebenanlagen können je nach örtlicher Gegebenheit im Bereich von 646,1 m bis 648,3 m über NN liegen und sind im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

2.3 Nichtanrechnung von Tiefgaragen auf die zulässige Geschossfläche (§ 21a BauNVO)

Es wird festgesetzt, dass die Fläche von Garagengeschossen unterhalb der Geländeoberfläche nicht auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen ist.



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

3.2 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 (6) LBO ist allgemein zulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nicht zulässig:

- wenn die Abstände der Baufenster zur öffentlichen Verkehrsfläche geringer als 2,50 m sind, oder
- entlang der östlichen Nachbargrenzen zu den Flurstücken 703/2 und 703/3.

Die Herstellung von Zufahrten für Stellplätze außerhalb der Baugrenzen ist zulässig. Auf Flächen mit Pflanzgebot ist die Herstellung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen mit ihren Zufahrten nicht zulässig.

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

Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten im Planungsgebiet sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

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

Stellplätze, Überdachte Stellplätze und Garagen sind außerhalb - in nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB gekennzeichneten - und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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.

7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 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)

pfq 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 pyraister	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

pgf 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 korngestuftem Steinschüttungen herzustellen. Erforderliche Ufersicherungen sind mit ingenieurb biologischen Bauweisen durchzuführen. Längerfristige Sohl- und Ufersicherungen erfolgen über standortheimische Gehölzpflanzungen. Stauden-, Röhrich- und Sumpfbzonen 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 pyraeaster	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

pfg3 private Grünfläche – Eingrünung zur bestehenden Bebauung

Die im zeichnerischen Teil mit pfg3 gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweise:

- Heimische standortgerechte Gehölze der Pflanzenlisten der Örtliche Bauvorschriften Pkt. 5. Einfriedungen des „Bebauungsplan Rosenfeld-West“ (siehe Anhang)
- Pflanzqualität Sträucher 80-100, 2x verpflanzt ohne Ballen, möglichst gebietsheimisch.

Dachbegrünung

Die Flächen der Flachdächer sind zu 60% dauerhaft und extensiv zu begrünen. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Die Artenzusammensetzung ist an den Empfehlungen der FLL mit einer Gras-/Kräutermischung der u.g. Zusammensetzung zu orientieren.

Ein Abflussbeiwert von mind. 0,3 ist zu erreichen.

Hinweise

- Gras-/Kräutermischung der FLL RSM 6.1 – Extensive Dachbegrünung Mahd alle 3-5 Jahre als Reinigungsschnitt und zur Entfernung der Gehölzsukzession.
- regelmäßige Kontrolle (alle 1-2 Jahre) und gegebenenfalls Entfernung von Gehölzaufwuchs



Pflanzenliste Extensive Dachbegrünung RSM 6.1. Extensive Dachbegrünung der FLL

Botanischer Name	Prozentanteil
Agrostis capillaris	2,00
Festuca rubra commutata	10,00
Festuca rubra trichopylla	10,00
Festuca trachyphylla	20,00
Poa pratensis	15,00
Poa compressa	3,00
Anthoxanthum odoratum	5,00
Achillea millefolium	1,50
Allium schoenoprasum	2,00
Anthemis tinctoria	3,00
Campanula rotundifolia	2,00
Dianthus carthusianorum	6,00
Dianthus deltoides	6,00
Hieracium pilosella	1,00
Leucanthemum vulgare	2,00
Petrorhagia saxifraga	2,00
Prunella grandiflora	6,00
Thymus pulegioides	1,5
Thymus serpyllum	2,0

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.