



STADTTEIL LEIDRINGEN

BEBAUUNGSPLAN

“HALDENSTRAÙE - FRIEDHOFSTRAÙE,
2.ÄNDERUNG

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

In Kraft getreten am:

26.09.2013

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

I.	Rechtsgrundlagen	3
II.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB).....	3
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)	3
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)	4
3.	Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO).....	5
4.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO).....	5
5.	Stellung der Gebäude (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)	5
6.	Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB).....	5
7.	Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind (§ 9 Abs.5 Nr.1 BauGB).....	5
III.	Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)	5
1.	Dachformen, Dachneigungen, Dachdeckungen (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)	5
2.	Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO).....	6
IV.	Hinweise	6
1.	Geotechnik	6
2.	Maßnahmen zur Minimierung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v.§ 44 Abs. 5 BNatSchG)	7

I. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1545).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- **Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO)** in der aktuell gültigen Fassung.
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 1. März 2010.
- **Für alle textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Haldenstraße - Friedhofstraße, 2.Änderung", wird mit der Ausnahme der Definition der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl die aktuell gültige Landesbauordnung (LBO) als Grundlage festgesetzt.**

Für die Definition der Vollgeschosse, Grund und Geschossflächenzahl -> gilt die Landesbauordnung für Ba-Wü (LBO) 1972.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1-15 BauNVO + § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO

gem. §1 Abs.5 BauNVO wird folgendes festgesetzt:

zulässig sind:

1. Wohngebäude.
2. nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

ausnahmsweise könne zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungswesens
2. Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche Zwecke.
- die zur Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

gem. §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO wird folgendes festgesetzt:

Die Nutzungen gemäß §4 Abs.3 Nr.4 und Nr.5 BauNVO(Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

1.2 Nebenanlagen- § 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 (1) BauNVO zulässig.

Die Abstandsflächen richten sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO). Nach § 6 der Landesbauordnung (LBO), in der Fassung vom 5. März 2010, sind Abstandsflächen nicht erforderlich vor Außenwänden von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die nur Garagen, Gewächshäuser oder Gebäude ohne Aufenthaltsräume enthalten, soweit die Wandhöhe nicht mehr als 3,0m 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. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl - § 19 BauNVO

Siehe Eintrag in der Planzeichnung.

2.2. Vollgeschosse und Geschossflächenzahl - § 20 BauNVO

Siehe Eintrag in der Planzeichnung.

2.3. Höhe baulicher Anlagen - § 18 BauNVO

Für Satteldächer ist festgesetzt:

Eine maximale Traufhöhe (Talseite) von 5,80 m.

Die Traufhöhe (TH) bemisst sich am Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut:

Für Pultdächer ist festgesetzt:

Eine maximale Traufhöhe von 5,50m und eine max. Firsthöhe (höchster Punkt des Daches) von 7,80m.

Die Traufhöhe (TH) bemisst sich am Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut:

Für Pultdächer gilt dabei der tiefer liegende äußere Schnittpunkt. Dieser ist auf der nördlichen Gebäudeseite vorzusehen.

Die Firsthöhe wird an der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im geplanten WA ist „offene Bauweise“ (o) festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Stellung der Gebäude (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Hauptfirstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Geringfügige Abweichungen sind zulässig

6. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Garagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Flächen für Stellplätze sind nicht festgelegt.

7. Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind (§ 9 Abs.5 Nr.1 BauGB)

Die Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind, sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Es handelt sich um folgende Sicherungsmaßnahmen:

Die Untergeschosse der Wohngebäude sind nur in Betonbauweise zugelassen.

III. Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

1. Dachformen, Dachneigungen, Dachdeckungen (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Für Hauptgebäude ist im gesamten Geltungsbereich festgesetzt:

- Satteldächer 28° - 35°
- Pultdächer 7° - 18°
- Flachdächer sind auch als Ausnahme nicht zulässig.
- Aus Gründen des Grundwasser- und insbesondere des Bodenschutzes sind nur Dacheindeckungen aus Materialien zulässig, die sicherstellen, dass keine Schwermetalle ausgelöst werden.
Nicht zulässig sind danach z.B. Dacheindeckungen aus Kupfer und unbeschichteten, verzinkten Stahlblechen, Blei-, oder Titanzinkblechen, ebenso wie Fassadenverkleidungen aus diesem Material.
- Für Garagen sind die zulässigen Dachformen und Dachneigungen, sowie Flachdächer zulässig. Bei Flachdächern wird eine Dachbegrünung empfohlen.

2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig.

IV. Hinweise

1. Geotechnik

Nach Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von Gesteinen des Knollenmergels (Trossingen-Formation), die hangaufwärts von Gesteinen des Unterjuras überlagert werden. Den oberflächennah verwitterten Gesteinen können bindige Deckschichten aufliegen. Ebenfalls sind lokale Auffüllungen auf dem Plangebiet nicht auszuschließen.

Hänge aus Knollenmergel sind als rutschungsanfälliger Untergrund bekannt. Eine Auswertung des hoch auflösenden Digitalen Geländemodelles zeigt, dass das Plangebiet innerhalb eines Rutschungsgebietes liegt.

Auf eine Versickerung von Oberflächenwasser sollte aufgrund der Rutschungsgefahr und einer möglichen Verschlechterung der Baugrundeigenschaften verzichtet werden.

Bei Bauanträgen wird angeraten in Anbetracht der Rutschungsproblematik ein ingenieurgeologisches Gutachten mit Detailkartierung und Erkundung der Untergrundverhältnisse durch ein in der Knollenmergel-Thematik erfahrendes Ingenieurbüro in Auftrag zu geben.

Darin sollte z. B. Art, Tiefgang und Aktivität der Rutschungen beurteilt werden und inwieweit das Bauvorhaben in dem rutschgefährdeten Hangbereich realisiert werden kann.

2. Maßnahmen zur Minimierung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v.§ 44 Abs. 5 BNatSchG)

Zur Aufrechterhaltung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der lokalen Population werden folgende Maßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) durchgeführt:

- Vermeidung:

Bauzeitenregelung:

Rodung der betroffenen Bäume nicht in der Zeit von 1. März bis 30. September

- Vorgezogener Ausgleich (i.S.v.§ 44 Abs. 5 BNatSchG):

Anbringen von Nisthilfen:

Um den Funktionserhalt im räumlichen Zusammenhang für die an die Streuobstbestände gebundenen Vögel (Höhlenbrüter) und Fledermäuse weiterhin zu gewährleisten, ist das dauerhafte Anbringen von 5 Fledermauskästen sowie 5 Nisthilfen (Kästen) für Höhlenbrüter vorzusehen. Die Anbringung der Kästen muss in der vegetationsfreien Zeit vor Baubeginn in Abstimmung mit dem Landratsamt Zollernalbkreis erfolgen.

Auftraggeber: Stadt Rosenfeld
Frauenberggasse 1
72348 Rosenfeld
vertreten durch Bürgermeister Thomas Miller



Ingenieurteam Oberer Neckar
Ingenieurpartnerschaft Faras & Ohnmacht
Bahnhofstraße 39
D – 72172 Sulz a.N.

Fachbereich Bauleitplanung
Dipl.-Ing. (FH) Sandra Graf

Aufstellungsbeschluss:
Rosenfeld, den 25.04.2013



(Thomas Miller)
Bürgermeister

Ausgefertigt
Rosenfeld, den 19.07.2013



(Thomas Miller)
Bürgermeister

Erstellt am: 12.04.2013

Aktualisiert am: 11.06.2013, 17.07.2013

P:\20000_Gemeinde\20361\BBP\Textteile\03 Satzungsbeschlussunterlagen\Anlage 3\2013-07-17 SG 20361 Leidringen BBP
Haldenstraße Änderung Textteil.doc