



Gemarkung Rosenfeld
Zollernalbkreis

Bebauungsplan

"Gartenhausgebiet Färberhalde"

*südlich angrenzende Grundstücke
zur L 415 am Stadteingang aus Richtung Balingen her
kommend.*

TEXTTEIL

- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften



Gemarkung Rosenfeld
Zollernalbkreis

Bebauungsplan "Gartenhausgebiet Färberhalde"

südlich angrenzende Grundstücke
zur L 415 am Stadteingang aus Richtung Balingen her
kommend.

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S: 2414), , zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S 2585, 2617).
- **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)
- **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.
- **Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2009.
- **Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet (**SO1**, städtische Grundstücke gemäß §10 BauNVO)

- (1) Zulässig sind:
Kleingarten- und Gewächshäuser.
- (2) Nicht zulässig sind:
Einrichtungen, Einbauten und sonstige Anlagen, die einem Aufenthalt für Personen und Tieren dienen können. Unterkellerungen sind ebenfalls unzulässig.
- (3) Die Freiflächen sind als Wiesenflächen zu bewirtschaften und dürfen nicht als Abstellflächen für Materialien, Geräte oder Maschinen, Kraftfahrzeuge, Wohnwagen und ähnlichem verwendet werden.

Hinweis: Eine Beschränkung (ein Kleingarten- und ein Gewächshaus pro Grundstück) gilt für die städtischen Grundstücke nicht. Der Stadt wird somit die Möglichkeit eingeräumt ihre Flurstücke weiterhin in Parzellen zu verpachten. Es gilt jedoch desweiteren maximal, auf jeder Parzelle ein Kleingarten- und ein Gewächshaus zu errichten.

Sondergebiet (**SO2**, private Grundstücke gemäß §10 BauNVO)

- (4) Zulässig sind:
Je Grundstück ein Kleingarten- und ein Gewächshaus. Bei Grundstücken deren Fläche 800 m² überschreitet, ist je angefangener 800m² ein weiteres Kleingarten- und Gewächshaus zulässig.
- (5) Nicht zulässig sind:
Einrichtungen, Einbauten und sonstige Anlagen, die einem Aufenthalt für Personen und Tieren dienen können. Unterkellerungen sind ebenfalls unzulässig.

- (6) Die Freiflächen sind als Wiesenflächen zu bewirtschaften und dürfen nicht als Abstellflächen für Materialien, Geräte oder Maschinen, Kraftfahrzeuge, Wohnwagen und ähnlichem verwendet werden.

1.1.1 Nutzungseinschränkungen in Verbindung mit klassifizierten Straßen

1.1.1.1 Anbauverbotszone entlang der L 415

Innerhalb der Anbauverbotszone entlang der L 415 sind Hochbauten generell unzulässig.

Auf diesen nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen i. S. von § 14 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO), d. h. Hochbauten, Stellplätze und Garagen und sonstige Nebenanlagen, z. B. Lagerflächen usw., nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO). Dies gilt auch für Werbeanlagen (Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO).

1.1.1.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die in der Planzeichnung dargestellten Zufahrten für Ein- und Ausfahrten privater Grundstücke sind zulässig.

Darüber hinaus dürfen keine weiteren Zufahrten auf die L 415 angelegt werden. Auf die Kennzeichnung der "Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten" in der Planzeichnung wird verwiesen.

1.1.1.3 Sichtfelder

Die für die in der Planzeichnung dargestellten Zufahrten auf die L 415 sind Sichtfelder eingezeichnet. Der Bereich der Sichtfelder ist zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß §§ 16-21a BauNVO

1.2.1 Grundfläche

Die Grundfläche eines freistehenden Bauwerks wird auf maximal 16m² für ein Kleingartenhaus zuzgl. 9 m² überdachten Vorplatz und ein Gewächshaus mit max. 15 m² Grundfläche festgesetzt. Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen werden auf die zulässige Grundfläche angerechnet, außer diese werden mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen ausgeführt.

Ortbetonbodenplatten sind auf Privatgrundstücken zugelassen. Auf den städtischen Grundstücken (Pächtergrundstücke) sind Ortbetonbodenplatten unzulässig. Zulässig sind hier nur Einzelfundamente und mittelformatige Platten und Pflasterbeläge.

1.2.1.1 Geschoßfläche

Kleingartenhaus:

Die Geschoßfläche eines freistehenden Kleingartenhauses wird auf maximal 25 m² festgesetzt (bezieht sich auf Gebäude und Vorplatz, s. unter 1.1.1 Grundfläche).

Gewächshaus:

Die Geschoßfläche eines freistehenden Gewächshauses wird auf maximal 15 m² festgesetzt.

1.2.1.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) für das Kleingartenhaus wird auf 3,5 m und für das Gewächshaus auf 2,5 m begrenzt. Es gilt die Firsthöhe bzw. der höchste Punkt der Dachkonstruktion als GH_{max} .

Den Nullpunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe bildet die Erdgeschoßfußbodenhöhe.

Unterkellerungen sind nicht zulässig.

1.2.2 Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise (o).

2. Gebote zur Bepflanzung und zur Pflanzehaltung

Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB.

Der Bestand wurde vermessungstechnisch aufgenommen und ist in der Planzeichnung dargestellt.

Vorhandene Bäume sind zu erhalten, zu schützen und vom jeweiligen Eigentümer bzw. Pächter zu pflegen. Jede Baumfällung auf Pachtgrundstücken bedarf der Genehmigung der Stadt Rosenfeld.

Neupflanzungen gemäß Pflanzliste (Nr. 4 und Anlage 5). Streuobstbestände sind zu erhalten. Die laufende Pflege und Unterhaltung der Pflanzungen ist eingeschlossen.

3. Maßnahmen zum Ausgleich

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB.

Alle erforderlichen Maßnahmen zur Minimierung, zur Vermeidung und zum Ausgleich werden, falls dies der Fall sein sollte, den neu geschaffenen Baugrundstücken und den Flächen für die Erschließungswege im gesamten Geltungsbereich zugeordnet.

4. Schutzstreifen für Leitungen

Im Lageplan ist ein Schutzstreifen für die vorhandene Kanalleitung der Stadt Rosenfeld eingetragen.

Jede Baumaßnahme innerhalb des Schutzstreifens ist mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen. Es sind in jedem Fall die Auflagen des Betreibers zu beachten. Unter anderem ist mit allen Bauteilen des Gebäudes zu der Kanalleitung ein Abstand von min. 3,0 m einzuhalten.

5. Überfahrtsrechte

Bestehende Überfahrtsrechte sind zu erhalten und haben weiterhin ihren Bestand.

6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird weder an das Trink- u. Abwassernetz noch an Strom und andere Versorgungsnetze angeschlossen.

Anfallende Dachwässer sind breitflächig in die angrenzenden Grünflächen auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

7. Gewässerrandstreifen

Der im Bebauungsplan festgesetzte "Gewässerrandstreifen" entlang dem Bachlauf dient der Freihaltung des Uferbereichs von Bebauung und sonstiger Versiegelung. Ein solcher Gewässerrandstreifen ist gemäß § 68 b des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) einzuhalten.

Die Bestimmungen des § 68 b WG sind zu beachten.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, verboten. Ebenso verboten ist der Umbruch von Dauergrünland und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen deren Transport auf öff. Straßen und, soweit erforderlich, der Umgang in standortgebundenen Anlagen (§ 68b Abs. 4 WG).

Es wird darauf hingewiesen, dass nach der für diesen Bereich der Stunzach zur Plausibilitätsprüfung vorliegenden Hochwassergefahrenkarte bei einem HQ 100 an mehreren Stellen -innerhalb des Gewässerrandstreifens- Überflutungen auftreten.

8. Tiefbautechnische Arbeiten

Tiefbautechnische Arbeiten sind unzulässig.