

**Stadt Rosenfeld**  
**Zollernalbkreis**

Genehmigt

Balingen, den 05. JAN. 2005

## Anlage 2

**zur Satzung über die**  
**Aufstellung des Bebauungsplanes**  
**„Espelberg“**  
**im Stadtteil Leidringen**

Landratsamt  
Zollernalbkreis

Binder

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan (Anlage 1), im Maßstab 1 : 500, gefertigt am 19.10.2004, werden folgende

AUSFERTIGUNG:

**TEXTL. FESTSETZUNGEN**  
**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

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.

festgelegt:

**A. RECHTSGRUNDLAGEN**

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I.S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I.S. 2902)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466)
3. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.02.2001 (Gbl. 2000 S. 760)
4. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (Gbl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2000 (Gbl. 2000 S. 582 ber. S. 698)

Rosenfeld, den

28. Jan. 2005

Bürgermeister

**B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB):**

Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 1 - 23 BauNVO werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 BauNVO):
  - 1.1 Sondergebiet für Sport und Erholung (SO gem. § 10 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan (§ 1 Abs. 2, Ziffer 3 BauNVO).
  - 1.2 Der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung und für sportliche Zwecke sind nach § 10 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§16 - 20 BauNVO):
  - 2.1 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus dem Planeintrag.
  - 2.2 Die im Plan eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte.
  - 2.3 Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten ergibt sich aus dem Planeintrag.
- 2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB). Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude darf am höchsten, überbauten Punkt, maximal 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen. Die max. Traufhöhe beträgt 3.20 m. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Traufhöhe ist die EFH, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit OK Dachhaut.

-2-

**3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO):**

- 4.2 Es ist „offene Bauweise“ nach § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend den Einschrieben im Plan vorgeschrieben.

**4. Überbaubare Flächen und Nebenanlagen****4.1 Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO):**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

- 4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**5. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB):**

Garagen sind als Anbau an den Hauptbaukörper, als Einbau im Hauptbaukörper oder freistehend als Doppelgarage zu errichten. Freistehende Einzelgaragen sind nicht zulässig. Garagen sind mit einem Satteldach und einer Dachneigung von mind. 15° Dachneigung oder mit einem Flachdach zulässig.

Flachdächer sind zwingend mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

**6. Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das von den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist innerhalb der Grundstücke über eine belebte Bodenschicht zu versickern.

Die Dach- und Oberflächenentwässerung ist in den Baugesuchsunterlagen darzustellen.

Die Ableitung erfolgt im Rahmen des § 1 der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ vom 22. März 1999.

**7. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)**

- 7.1 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen wieder einzubauen.

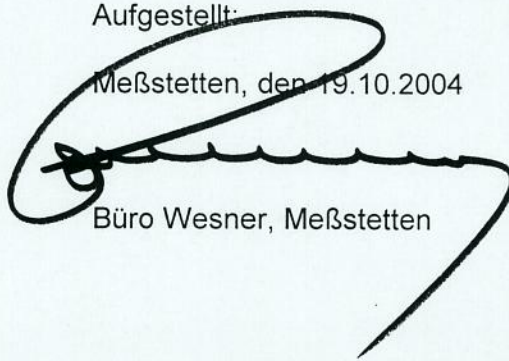
- 7.2 Um die biologische Aktivität des Mutterbodens zu erhalten, ist dieser in maximal 2 m hohen Mieten bis zur Wiederandeckung / Verarbeitung zwischen zu lagern. Zur Vermeidung schädlicher Umsetzungen infolge einer unzureichenden Sauerstoffversorgung sollten vorab die oberirdischen Pflanzenteile abgeräumt werden. Die Mieten sind durch geeignete Profilierung vor Vernässung zu schützen.

**C. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 6 BauGB)**

1. Das Landesdenkmalamt ist gemäß § 20 DschG unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsgebiet zutage treten.

Aufgestellt:

Meißen, den 19.10.2004

  
Büro Wesner, Meißen

Rosenfeld, den

Miller, Bürgermeister