

Textteil zum Bebauungsplan "Dornbrunnen II" im Stadtteil Rosenfeld

---

Bebauungsvorschriften  
-----

**Genehmigt**

Balingen, den 14. AUG. 1991



Landratsamt  
Zollernalbkreis

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

( § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1) Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet (GE)

1.2 Anlagen nach § 8 Abs. 3 BauNVO (GE) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in vollem Umfang zulässig.

1.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO

Im gesamten Geltungsbereich des Plangebietes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig.

2) Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zahl der Vollgeschosse: eingeschossig  
Verwaltungsbauten zweigeschossig

2.2 Grundflächenzahl: 0,8 bei eingeschossiger Bauweise

2.3 Geschoßflächenzahl:  
entfällt - wird nicht festgesetzt

**HÄSKE**

3) Bauweise Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

3.1 Besondere Bauweise:

Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, wobei Gebäudelängen über 50 m Länge errichtet werden können.

3.2 Verkehrsflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

3.3 Herstellen der Verkehrsflächen  
(nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlicher Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

4) Stellplätze und Garagen

4.1 Garagen und Stellplätze sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5) Höhe der baulichen Anlagen

5.1 Für Industriegebäude gilt:

Die Höhe der baulichen Anlagen wird nach der im Plan angegebenen Trauf- und Firsthöhe festgelegt.

Dabei wird jeweils an der tiefsten Stelle des an den Hausgrund angrenzenden gewachsenen Boden bis zum Bezugspunkt der Traufe gemessen.

Der Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Firsthöhe wird analog vom gewachsenen Boden bis zum First gemessen. Der Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante des Firstes.



Gebäudehöhen:

Bei eingeschossiger Bauweise	Traufhöhe	=	9,00 m
	Firsthöhe	=	12,00 m

Bei Verwaltungsbauten dürfen die Bezugspunkte nicht überschritten werden.

Silos, technische Anlagen und Aufbauten (Filter o.ä.) dürfen die angegebene Höhe um 3 m überschreiten.

5.2 Für Wohngebäude werden keine Festsetzungen getroffen.

6) Geländeaufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen max. 1 m über Geländeniveau betragen.

Sie dürfen den natürlichen Geländeverlauf nicht wesentlich verändern. Sie sind dem Nachbargelände anzupassen.

7) Gebote zur Pflanzung und Pflanzenerhaltung

Innerhalb der mit Pflanzgebot belegten Flächen sind pro angefangene 150 m<sup>2</sup> ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum und auf 50 % der Fläche locker in Gruppen zusammengefaßt standortgerechte Sträucher (wie Schlehe, Weißdorn, Hasel, Hartriegel, Heckenkirsche, Schneeball) zu pflanzen und zu erhalten.

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind pro angefangene 350 m<sup>2</sup> ein heimischer, hochstämmiger Laubbaum (Obstbäume, Ahorn, Linde, Eiche) sowie mindestens 5 % der Fläche, insbesondere zur Einbindung von Lager- und Parkflächen, mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

( § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 Abs. 1 LBO)

1) Dachform der Gebäude

1.1 Die Dachform ist freibleibend.

1.2 Dachgestaltung:

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zugelassen.

1.3 Dachneigung:

Bei Wohngebäude 28° - 38°.

Gewerbliche Nutzung: 0 - 30°

2) Dacheindeckung - Äußere Gestaltung

Reflektierende sowie grelle Materialien und Farbanstriche sind nicht zugelassen.

3) Einfriedungen

3.1 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen Nachbargrundstücken:

Zur Sicherung der gewerblich genutzten Grundstücke sind Umzäunungen bis 2,0 m Höhe zugelassen.

Die Verwendung von Stacheldraht ist ab 1,80 m Höhe zulässig.

3.2 An den Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die im Plan eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeglicher Nutzung freizuhalten.

Die Einfriedung und Bepflanzung darf maximal 0,75 m betragen.

3.3 Entlang landwirtschaftlich genutzten Grundstücken:

Mögliche Einfriedungen sind mit einem Abstand von 0,5 m zur Grenze anzubringen.

4) Werbeanlagen

4.1 Werbeanlagen im Bereich des Gewerbegebietes sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Lauf-, Wechsel- und Blinklichter sind nicht zugelassen.



5) Leitungen

Hausanschlüsse für bauliche Anlagen, die mit ihren Ablaufeinrichtungen unterhalb der Rückstauhöhe liegen, sind mit Rückstauverschlüssen zu versehen.

6) Hinweis

Baugesuche für Vorhaben, in denen wassergefährdende Stoffe verwendet werden, produktionsspezifisches Abwasser anfällt oder Sonderabfälle entstehen, sind rechtzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Baugrubenaushub soll aufgrund des zwischenzeitlich gesetzlich verankerten Abfallvermeidungsgebotes zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder verwendet werden.

Rosenfeld, den 27. Juni 1991

Bürgermeister 