

STADT ROSENFELD
ZOLLERNALBKREIS

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauNVO
wurde mit Verfügung vom 22. Juni 1989
abgeschlossen.

Balingen, 22. Juni 1989
Landratsamt Zollernalbkreis

BEBAUUNGSPLAN "LEHREN"

Häske

Reg.-Amtmann

Bebauungsvorschriften

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 Abs. 1 - 3 Baugesetzbuch i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit den §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I. S. 1763) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
Mischgebiet (MI)
Ausnahmen nach § 4 (3) Ziff. 6 BauNVO sowie § 6 (3) BauNVO sind nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Zahl der Vollgeschosse: I (Höchstwert)
2.2 Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,5

3. Bauweise

- 3.1 Offene Bauweise (o)

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Größe von 25 m² zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

5. Stellplätze und Garagen

- 5.1 Garagen können an die Hauptgebäude angebaut oder freistehend erstellt werden.
- 5.2 Vor Garagen ist ein Stauraum von 5 m einzuhalten.
- 5.3 Garagen, die parallel zur Firstrichtung der Hauptgebäude erstellt werden, können in die gleiche Dachneigung der Hauptgebäude einbezogen werden, ansonsten sind Garagen mit Flachdach 0 Grad oder Satteldächer mit der gleichen Dachneigung der Hauptgebäude zu erstellen.
- 5.4 Garagen, die parallel zur Straße errichtet werden, haben einen Mindestabstand von 1 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- 5.5 Oberirdisch freistehende Garagen sind nur als Doppelgaragen zugelassen.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen

- 6.1 Die Höhenlage der Gebäude wird nicht nach der Erdgeschoßfußbodenhöhe festgelegt.

Die Gebäudehöhe wird auf 4,20 m bei einer eingeschossigen Bauweise festgesetzt. Sie beträgt bei gewerblichen Gebäuden 4,80 m. Dabei wird jeweils an der tiefsten Stelle des an den Hausgrund angrenzenden gewachsenen Bodens bis zum Bezugspunkt bei der Traufe gemessen.

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

- 6.2 Geländeaufschüttungen und Geländeabgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen den natürlichen Geländeverlauf nicht wesentlich verändern und maximal 1 m betragen. Sie sind dem Nachbargelände anzupassen.

Abgrabungen in Form von Lichtgräben sind nicht zulässig.

7. Gebote zur Pflanzung und Pflanzenerhaltung

Auf der mit einem Pflanzgebot belegten Fläche ist pro angefangene 150 m² ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Darüberhinaus sind 50 % der Fläche mit Gebüsch und Hecken heimischer Arten zu bestocken.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) in Verbindung mit § 73 Abs. 6 LBO in der Bekanntmachung vom 28.11.1983 werden folgende örtliche Bauvorschriften nach §73 Abs. 1 und 2 LBO Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

1. Wohngebäude

1.1 Dachform

Die Dachform der Hauptgebäude bestimmt sich nach dem Plan-einschrieb im Lageplan M 1 : 500 vom 09. März 1989.

Die Dachneigung bestimmt sich nach dem Planeinschrieb im Lageplan M 1 : 500 vom 09. März 1989.

Gewerbliche Nebengebäude dürfen auch mit einer DN von 15°-25° ausgeführt werden.

1.2 Winkelanbauten

Winkelanbauten sind zugelassen, sofern die Hauptfirstrichtung gewahrt bleibt. Sie dürfen einschließlich Dachvorsprung max. 1/2 der Trauflänge des Hauptgebäudes betragen.

2. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nach folgender Maßgabe zulässig:

2.1 SchlepPGAuben sind nur bei einer Dachneigung ab 42 ° DN zugelassen.

Die Gesamtlänge der Gauben bzw. einer Einzelgaube darf maximal ein Drittel der Trauflänge, bei mehreren Gauben maximal ein Fünftel der Trauflänge betragen. Die Höhe/ Schnitt Außenwand/ Dachhaut maximal 1,20 m.

Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens das 1,5-fache der Gaubenbreite haben.

2.2 Dreiecksgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 35 ° DN zugelassen. Die Dachneigung ist der des Hauptdaches anzugleichen. Die Grundlinie der Gaube darf maximal 2,50 m betragen. Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens das 1,5-fache der Gaubenbreite haben.

2.3 Mit Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 1,50 m vom Ort-gang (Außenwand) einzuhalten. Das Erscheinungsbild des Hauptdaches muß wesentlich überwiegen. Dachaufbauten dürfen nicht verunstalten.

2.4 Sonstige Gebäudeteile, die über die Dachfläche hinausragen, sind nicht zugelassen.

3. Kniestock

Die Ausbildung eines äußeren Kniestockes ist bis zu einer Höhe von maximal 50 cm innerhalb der vorgeschriebenen Traufhöhe zulässig.

Darüberhinaus sind Kniestöcke nur zugelassen, sofern sie sich aus Rücksprüngen der baulichen Anlagen ergeben.

4. Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist in Ziegel in den Farben naturrot bis engobiert auszuführen. Für Nebengebäude sind Wellzementplatten in rotbraun zulässig.

5. Einfriedungen

5.1 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen lebende Einfriedungen mit einem Abstand von 0,50 m zur Grenze angebracht werden. Sämtliche Einfriedungen dürfen die Höhe von 1 m nicht übersteigen.

5.2 An den Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die im Plan eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder baulichen oder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Einfriedungen, Hecken und Sträucher dürfen die Höhe von 0,70 m über Straßenhöhe nicht übersteigen.

5.3 Die unbebauten Flächen der einzelnen Baugrundstücke sind als Grünland anzulegen und zu unterhalten. Auf diesen Grünflächen ist pro angefangene 200 m² ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Zusätzlich sind 10 % der Fläche, insbesondere in Abgrenzung von Abstell- und Lagerplätzen, mit heimischen Sträuchern zu bestocken.

6. Werbeanlagen

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

Lauf-, Wechsel- und Blinklichter sind nicht zugelassen.