

Zollern-Alb-Kreis
Stadt Rosenfeld
Gemarkung Isingen

Bebauungsplan „Ob der Kirche, 2. Erweiterung“

Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft, soweit der jetzige Geltungsbereich festgesetzt ist.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- a) § 9 Abs. 1 und 7 Baugesetzbuch (BauGB) Teil A in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, (BGBl. 1, S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. 1, S. 466).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

Genehmigt

Ballingen, den **14. JULI 1999**



**Landratsamt
Zollernalbkreis**


Häske

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 u. 3 und § 17 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

siehe Planeinschriebe

2.1 Zahl der Vollgeschosse

siehe Planeinschriebe

2.2 Höhe der baulichen Anlage


Die Höhe der baulichen Anlagen bemißt sich nach der maximalen Gebäudehöhe (Hmax) entsprechend Planeinschriebe im Lageplan zum Bebauungsplan.

Die maximale Gebäudehöhe wird über der festgesetzten Bezugsebene (B) festgelegt.

Die festgesetzte Bezugsebene (B) beschreibt im Zusammenhang mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe die Erscheinungen des Gebäudes in der Landschaft. Sie wird über NN (Normal-Null) festgesetzt. Sie ist nicht mit der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) oder der Fußbodenhöhe (FH) zu verwechseln.

Diese können bei Einzelbauvorhaben abweichend bis max. 0,5m über oder unter der angegebenen Bezugsebene festgelegt werden, sofern Hmax nicht überschritten wird.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

 = offene Bauweise; es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB); § 12 Abs. 6 BauNVO)

Überdachte Stellplätze (Üst) und Garagen (Ga) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

In Vorgärten sind Nebenanlagen, sofern sie Gebäude sind, nicht zugelassen. Ansonsten sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Pro Grundstück sind max. 2 nicht gleichartige Nebenanlagen außer Garagen und Stellplätze nach § 14 Abs. 1 zulässig.

Gebäude als Nebenanlagen bis 40 m³ umbauten Raum sind zulässig.

Auf Flächen mit Pflanzgeboten sind Nebenanlagen unzulässig.

6. **Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Siehe Lageplan zum Bebauungsplan.

Nebenfirste sind bis zu 2/3 Länge des Hauptgebäudes zulässig.

Abweichungen von der Hauptgebäuderichtung sind bis 30° zulässig.

7. **Pflanzgebot: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

pfg Streuobstbäume, Laubbäume

Auf den so ausgewiesenen Flächen sind Streuobstbäume und heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist der Bestand möglichst zu erhalten und mit zu integrieren. Die Maßnahme dient der Aufwertung des neuen Wohngebiets und dem Ausgleich.

Bei Abgang oder Schädigung des Baumbestandes z.B. durch Naturgewalten, Überalterung, Schädlingsbefall usw., sind die Bäume zu ersetzen.

Für das Pflanzgebot werden folgende Gattungen und Arten festgesetzt:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus exelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeerbaum
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Obstbäume von örtlicher Bedeutung

8. **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan sind Einzelbäume möglichst zu erhalten, soweit erforderlich zu ergänzen.

9. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der Straßen sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Post und Stromversorgung, Aufschüttungen und Abgrabungen entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden .

10. Beschränkung der Zahl Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Baugebietsteilen MD ist die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen aus städtebaulichen Gründen auf 2 Wohnungen (Wo) pro Wohngebäude beschränkt.