PLANZEICHENERKLÄRUNG und TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

WA

1. Art der baulichen Nutzung, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet, §4 BauNVO

Die Ausnahmen nach §4 Abs.3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

1.2 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, §§12 und 14 BauNVO

1.2.1 In den Vorgartenflächen sind Nebenanlagen, sofern sie Gebäude sind, nicht zugelassen. Ausnahmen sind Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen, wobei auf den Flächen nach a. Pflanzgebot, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten. Dieser darf nicht parallel zur Straße verlaufen, mit ein Abstand von 1,0m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

1.2.2 Freistehende Einzel- und Doppelgaragen sind mit dem Dach an das Hauptgebäude anzubauen. Ausgenommen hiervon sind Garagen, die wegen einer mehr als 6,0 m langen Abgrenzung des Hauptgebäudes zum Straßenrand näher zur Straße errichtet werden, um unterschiedlich lange Garagenzufahrten zu vermeiden, sofern mindestens eine Doppelgarage erstellt wird.

1.2.3 Metallene und Garagenzufahrten sind mit unverzinkten Oberflächen, z.B. wasserabdeckenden Decken, Rasengittersteine, Schotterrasen oder Brücken, herzustellen.

2. Maß der baulichen Nutzung §9 Abs.1 Nr.1 BauGBu. §§16-21a BauNVO

0.4 — Grundflächenzahl, § 19 BauNVO

III(+U) — 2.2 Zahl der Vollgeschosse, §16 BauNVO, Höchstgrenze (+U folgendes und an das folgendes unterkellertes Untergeschoß)

GH 6.5m — 2.3 Höhe der baulichen Anlagen, § 18 BauNVO

2.3.1 Gebäudehöhe, §18 BauNVO

Die Gebäudehöhe darf das Maß Firsthöhe (Firstgeraden) 10,0 nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen dem fertigen Erdniveau des Gebäudes mit dem Gelände und dem Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

Die Gebäudehöhen müssen folgendes Lageplanerhöhe in Erschließung treten. Die zusätzlichen Geschosse sind nicht zugelassen.

2.3.2 Die Firsthöhe darf dabei maximal 9,5 m über EFH liegen.

2.4 Auffüllungen und Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen den natürlichen Geländeverlauf nicht wesentlich verändern und müssen sich in Form eigener Grundstücke bewegen. Von den Auffüllen von Gebäuden ist die gesamte Fläche Oberkante Gebäudesockel und Gartenbereich zwischenzugleichen. Bei den Auffüllungen und Bodenverbesserungen verhindern zu vermeiden. Ausschließend ist der Bereich Oberboden wieder möglichst verdichtungsfrei aufzutragen.

Auffüllungen und Abgrabungen dürfen höchstens 1 Meter betragen.

Abgrabungen in Form von Lichtgraben sind unzulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche §9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 u. 23 BauNVO

O — 3.1 Offene Bauweise, §22 BauNVO

SD 28-38° — 3.2 Baugrenze, §23 BauNVO

3.3 Dachform, Satteldach §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §73 Abs.1 LBO

3.4 Zulässige Dachneigung, §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §73 Abs.1 LBO

3.5 Stellung der baul. Anlagen: Gebäude bzw. Firstrichtung §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

3.6 Dachdeckung: Als Dachdeckung ist rot- bis rotbraungefärbtes Material zu verwenden.

3.7 Dachaufbauten und -einschnitte, §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §73 Abs.1 LBO

a. Schleppgauben sind nicht zulässig.

b. Dreieckgauben sind nur bei einer Dachneigung ab 35° zugelassen. Die Dachneigung ist der des Hauptdaches anzugleichen. Die Gesamtlänge der Gauben darf 1/2 der Trauflänge. Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens das 1,5-fache der Gaubenbreite haben.

c. Mit Dachaufbauten ist ab Mindestabstand von 1,5 m vom Ortgang Inuhenwand einzuhalten.

d. Außer den zulässigen Dreieckgauben sind keine weiteren über die Dachfläche hinausragenden Gebäudeteile zulässig.

e. Dacheinschnitte
Die Brüstung von Dacheinschnitten muß mindestens 0,9 m -ausgenommen- hinter der Außenkante der Außenwand liegen. Die max. Länge der Dacheinschnitte darf 1/1 der Hauptbrüstlänge nicht überschreiten. Die Traufe des Hauptdaches muß durchgehend erhalten bleiben.

f. Das Erscheinungsbild des Hauptdaches muß wesentlich überwiegen.

4. Verkehrsflächen, §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

4.1 Straßenverkehrsfläche

4.2 Gehweg

V — 4.3 Grünfläche als Bestandteil von Versickeranlagen §9 Abs.1 Nr.16 BauGB i.V.m. §12 Abs.2 NrA

4.4 Geplante Straßenböschung

4.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4.6 Hinderlichen für Randbefestigungen der Gehwege und Sicherheitsstreifen sind auf den Grundstücken zu dulden. Die Gemeinde ist berechtigt, Böschungen im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen in die Anliegergrundstücke anzulegen. Diese können durch Geländegestaltungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfernen.

5. Flächen für Versorgungsanlagen §9 Abs.1 Nr.12, 13 u. 21 BauGB

5.1 Trafostation der EVS

5.2 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Gemeinde ist berechtigt, auf den anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen Hinter der Grenzgrenzfuhrung Bzw. Straßenbegrenzungslinie zu errichten bzw. errichten zu lassen.

6. Grünordnung, §9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Pfg 1 — 6.1 Pflanzgebotsfläche, §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Es sind 50% heimische und 50% begleitende Gehölze zu pflanzen. Pflanzabstand 1,5 bis 2m.

Fährende Gehölze: z.B. Eberesche, Ahorn, Hainbuche, etc., Stammumfang mindestens 18/20 cm. Start der fährenden Gehölze können auch Rechteckiges-Obstbäume verwendet werden.

Begleitende Gehölze: z.B. Hasel, Hartriegel, Heckenkirsche, etc.

6.2 Pflanzgebot für Einzelbäume, §9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Pflanzgebot zum Anpflanzen und Unterhalten von standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen mit einem Rindenstammumfang von 18/20 cm.

6.3 Private Grünfläche

Die nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksfläche ist als private Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Auf ½ 100 der Fläche ist 1 Fährendes oder 1 begleitendes Gehölz, alternativ oder in Gruppen zu pflanzen. Die zu fährenden Bepflanzungen sind in den jeweiligen Baugebieten darzustellen.

Pfg 2 — 6.4 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9 Abs.1 Nr.25b und Abs.6 BauGB

Die in Pflanzgebiet 2 bestehenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu erhalten. Die Flächen im Bereich des Pflanzgebiet 2 dürfen von den betreffenden Grundstückseigentümern nicht in die Hanggärten einbezogen werden und nicht verändert werden. Es darf keine intensive Pflege erfolgen und es dürfen keine baulichen Anlagen oder Einrichtungen irgendwelcher Art errichten.

7. Sonstige Planzeichen

7.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung §1 Abs.4, §14 Abs.5 BauNVO

7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen §§ Abs.4 BauGB i.V.m. §73 Abs.1 LBO, §14 Abs.5 BauNVO

7.3 Bestehende Geländeböschung

7.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes §9 Abs.7 BauGB

7.5 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform u. Dachneigung	Gebäudehöhe

8. Hinweise

8.1 Sammlung von Regenwasser

Den Bauherren wird empfohlen, das von den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser in einen Regenwasserbehälter einzuleiten.

8.2 Verwertung von Erdaushub

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbauen und ist dort wiederzuverwenden (z.B.: einzubauen, Böschungen, Lärmschutzwälle, landschaftsgestalterische Maßnahmen, etc.).

Überschüsse: im Planungsgebiet nicht verwendbarer Erdaushub ist nach Maßgabe der Gemeinde in der näheren Umgebung zu verwenden (anfallende Gestein, z.B. in Wald- und Feldwegbau, nicht kulturverfähiges oder stark eingeschränkt kulturverfähiges Material für Verfüllung von ehemaligen Abbaustellen, etc.).

Der auf den Flurstücken 1592 bis 1597 anfallende, kulturverfähiges Unterboden kann einer besonderen guten Verwertung zugeführt werden.

8.3 Verkehrsberuhigung

Alle Straßen im Baugebiet werden als verkehrsberuhigte Zonen ausgewiesen. Zur Verwirklichung der Verkehrsberuhigung sind der Fahrbahnbelag in Teilbereichen mit Natur- oder Betonpflaster ausgeführt. An den in Lageplan eingegebenen Stellen werden hochliegende, einsteigergerechte Laubbäume gemäß DIN. 42 empfohlen.

Der Vorhalter darf nur mit Tempo 30km/h erfolgen.

9. Nachrichtlich

Archäologische Funde

Sollten in Zuge der Baudrchführen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten, etc) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Knochen, Metallteile, Knochen, or das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf §8 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

10. Einfriedigungen

Einfriedigungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (Hangsicherungsbereich) sind als lebende Einfriedigungen oder als Metallzäune (Schmiedezaun, ostfrieische Leitung, etc.), auszubilden. Die Höhen die Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

Anmerkung: Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind
- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986, - die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs- und Wohnbaudichteverordnung) vom 22.04.1993,
- die Bauvorlagenverordnung (BauVVO) v. 23.01.1990,
- die Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983 in der Fassung vom 17.12.1990.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS § 2 Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 23.06.1994 von Gemeinderat beschlossen und am 11.08.1994 öffentlich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG § 3 Abs. 1 BauGB

Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 23.08.1994 bis 09.09.1994 durch Offenlegung und Erörterung bei der Stadtverwaltung Rosenfeld.

BILLIGUNGSBESCHLUSS § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat hat am 26.01.1995 den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 10.01.1995 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentliche Auslegung wurde am 02.02.1995 öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 10.01.1995 hat mit seiner Begründung in der Zeit vom 13.02.1995 bis 14.03.1995 öffentlich ausgelegen.

SATZUNGSBESCHLUSS § 10 BauGB, § 4 GO.

Der Bebauungsplan i. d.F. vom 10.01.1995 wurde mit seiner Begründung vom 10.01.1995 durch den Gemeinderat am 30.03.1995 als Satzung beschlossen.

Rosenfeld, den 30. März 1995

(Hermann Bürgermeister)

ANZEIGEVERFAHREN § 11 BauGB

Das Anzeige/Genehmigungsverfahren wurde vom Landratsamt Zollernalbkreis mit Erlaß vom 02.08.96 Nr. 30/13/24 -424.44 abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, daß diese Satzung mit ihren Bestandteilen als Bebauungsplan vom Gemeinderat beschlossen wurde u. daß das für die Aufstellung von Bebauungsplänen vorgeschriebene Verfahren beachtet wurde.

Rosenfeld, den 02.08.96

(Hermann Bürgermeister)

Anlage 1

Stadt / Gemeinde ROSENFELD-HEILIGENZIMMERN
Kreis Zollernalbkreis

Bebauungsplan "KOHL-HOFÄCKER" -Erweiterung-

LAGEPLAN M 1:500

Gefertigt: 10.1.1995
VERMESSUNGSBÜRO KARL UTTENWEILER
Dipl.-Ing. (FH)
72336 BALINGEN, Pfitznerstr. 6
Telefon 07433/7181, Fax 5564

Anerkannt: 30. März 1995

Inkrafttreten §12 BauGB
Mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt vom ... 15.08.96 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Rosenfeld, den ... 15.08.96
(Hermann Bürgermeister)

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB abgeschlossen.
Balingen, 02. Aug. 1996
Landratsamt Zollernalbkreis
Häsko