



Anlagen 3 und 4

06.04.2005/07.06.2005

## **T e x t t e i l e**

zum

## **B e b a u u n g s p l a n**

sowie den

## **Ö r t l i c h e n B a u v o r s c h r i f t e n**

**3. Änderung**

**B E B A U U N G S P L A N**

**„H A L D E N“**

**in Rosenfeld-Leidringen**

## **Inhaltsverzeichnis**

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung und Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
3. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen § 9 Abs.1 Nrn.12, 13, 20, 21 und Abs.6 BauGB
4. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
5. Private Grünflächen sowie Pflanzgebote
6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
7. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. § 9 Abs.5 Nr.1 BauGB

### **II. Füllschema der Nutzungsschablone**

### **III. Hinweise**

#### **I. Gestaltungsregelungen § 74 Abs.1 LBO**

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO
2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen § 74 Abs.1 Nr.3 LBO

#### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I. S 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 760)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.7.2000 (GBl. S. 581), geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 745)

## 3. Änderung BEBAUUNGSPLAN „HALDEN“

§ 10 BauGB

### Textteil

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB  
1.1 Reines Wohngebiet § 3 BauNVO

Zulässig sind die nach § 3 Abs. 1, 2 und Abs. 4 BauNVO zulässigen Wohngebäude.

Ausnahmen gem. § 3 Abs.3 BauNVO werden ausgeschlossen. (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung und Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- 2.1 Bauweise § 22 BauNVO  
Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:  
o offene Bauweise

- 2.2 Baugrenzen § 23 BauNVO  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die maximal zulässige Bautiefe wird auf 9.00 Meter begrenzt.

- 2.3 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB  
Die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

- 2.4 Garagen und überdachte Stellplätze** § 23 Abs.5 BauNVO  
Es ist pro Wohngebäude nur eine Garage oder ein überdachter Stellplatz nach § 12 BauNVO mit den maximalen Außenmaßen von 3.5 x 6.5 Meter außerhalb der Grünflächen allgemein zulässig.
- 2.5 Stellplätze** § 23 Abs. 5 BauNVO  
Stellplätze nach § 12 BauNVO sind außerhalb der Grünflächen allgemein zulässig.
- 2.6 Nebenanlagen**  
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

**3. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen** § 9 Abs.1 Nrn.12, 13, 20, 21 und Abs.6 BauGB

- 3.1 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen** § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB  
Die Gemeinde ist gem. § 126 Abs.1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

**4. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

- 4.1 Straßenflächen - Erschließungsstraßen**  
Die Erschließungsstraßen sind entsprechend den Ausweisungen in der Planzeichnung herzustellen und zu unterhalten.
- 4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB  
Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie Verkehrsberuhigter Bereich sind entsprechend den Ausweisungen in der Planzeichnung und der Verkehrsplanung herzustellen und zu unterhalten.
- 4.3 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind** § 9 Abs.1 Nr.26 BauGB  
Hinterbeton für die Randbefestigungen der Straßen- und Fußgängerbereiche sowie bei den Straßenbaumaßnahmen entstehende Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern der geplanten Erschließungsanlagen sind auf den Grundstücken zu dulden. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.

**5. Private Grünflächen sowie Pflanzgebote** § 9 Abs.1 Nr.15 und Nr.25 BauGB

- 5.1 Private Grünflächen** § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
- Hausgärten**  
Die Grünflächen dienen zur Anlegung und Erhaltung privater, dorfgerechter Haus- und Grüngärten und zur Grüngestaltung der Innenbereiche. Sie sind entsprechend dieser Zweckbestimmung zu unterhalten oder als Grün- oder Gartenland anzulegen
- Wandbegrünung an Garagen**  
Wandflächen von Garagen sind mit Kletterpflanzen zu bepflanzen oder mit Sträuchern einzugrünen. Diese sind dauerhaft zu erhalten.

## **6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

### **6.1 Dachflächenentwässerung**

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser neu errichteter Gebäude ist getrennt zu sammeln und in eine Zisterne einzuleiten.

Die Dachentwässerung ist in den Bauplänen darzustellen.

### **7. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.**

§ 9 Abs.5 Nr.1 BauGB

#### **7.1 Rutschgebiet**

§ 9 Abs.5 Nr.1 BauGB

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung baulicher Anlagen die im Gutachten des Geologischen Landesamtes Freiburg vom 7. Juli 1971 genannten baulichen Maßnahmen durchzuführen sind.

## **II. Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	
--	Bauweise
Dachform / Dachneigung Max. Gebäudehöhen	

## **III. Hinweise**

### **Bodenschutz**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen / gärtnerischen Nutzung zuzuführen.

Auch für Mutterboden in Gartenflächen, die für Bauzufahrten/Baulager/Baustelleneinrichtungen u.ä. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht.

Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das geringstmögliche Maß beschränken.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

### **Boden Denkmalpflege**

Werden bei Erdarbeiten archäologische Funde gemacht, so ist die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Zollernalbkreis unverzüglich zu benachrichtigen.

### **Geologie**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung baulicher Anlagen die im Gutachten des Geologischen Landesamtes Freiburg vom 7. Juli 1971 genannten baulichen Maßnahmen durchzuführen sind. Eine Objektbezogene ingenieurgeologische Baugrunderkundung und Erschließungs- und Gründungsberatung nach DIN 4020 ist in jedem Falle erforderlich.

**Aufgestellt:**

Balingen, den 06.04.2005/07.06.2005

**Vermessungsbüro U T T E N W E I L E R**

**Karl Uttenweiler**

**Dipl.-Ing. für Vermessung (FH), Beratender Ingenieur, Freier Stadtplaner**

**Anja Uttenweiler**

**Dipl.-Ing. für Vermessung (FH)**

**Pfitznerstraße 6, 72336 BALINGEN**

**Tel. 07433/26089-0, Fax 26089-20,**

**E-mail: KarlUttenweiler@t-online.de**

**Ausgefertigt:**

Rosenfeld,

**Miller**

**Bürgermeister**