

# Textliche Festsetzungen

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch ( BauGB ) i.d.F. vom 27.08.1997 ( BGBl. I S. 2141 )  
Baunutzungsverordnung ( BauNVO ) i.d.F. vom 23.01.1990 ( BGBl. I S. 132 )  
Landesbauordnung ( LBO ) i.d.F. vom 08.08.1995 ( GBl. S. 617 )

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1- 23 BauNVO

### I.1. Bauweise

a: In der abweichenden Bauweise sind Grenzabstände wie bei der offenen Bauweise einzuhalten. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

### I.2. Stellung der Gebäude

Bei den Hauptgebäuden ist die im Lageplan eingezeichnete Hauptfirstrichtung zwingend einzuhalten.

### I.3. Straßenböschungen

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

### I.4. Pflanzgebote

Wie im Lageplan eingetragen, sind folgende Bäume und Hecken zu pflanzen und zu erhalten:

- im Allgemeinen Wohngebiet:

je Grundstück mindestens ein klein- bis mittelkroniger hochstämmiger Laub- oder Obstbaum, der Standort kann frei gewählt werden, sollte jedoch entsprechend der Eintragung im Lageplan entweder dem Straßenraum oder dem Siedlungsrand zugeordnet werden; Stammumfang bei der Pflanzung 12 - 14 cm; mögliche Arten siehe Pflanzliste.

- an der Staiglestraße:

Winterlinde "Tilia cordata "Greenspire", Stammumfang bei der Pflanzung 16 - 18 cm

- in der öffentlichen Grünfläche mit Kinderpielplatz:

die im Lageplan eingetragene Anzahl hochstämmiger Obstbäume mit Arten und Sorten des Streuobstbaus ( siehe Pflanzliste ), Stammumfang mind. 7 cm, Standort kann frei gewählt werden.

- in der Gemeinbedarfsfläche:

1. die im Lageplan mit Flächenpflanzgebot -pfg- belegte Fläche mit freiwachsenden Hecken und hochstämmigen Obstbäumen ( siehe Pflanzliste ), von der Abgrenzung kann im Zuge der Objektplanung abgewichen werden, die Mindestfläche beträgt 800 m², .
2. die im Lageplan eingetragene Anzahl an Einzelbäumen ( 15 Stück ), der Standort kann frei gewählt werden, Stammumfang bei der Pflanzung 14 - 16 cm, Arten siehe Pflanzliste.

Pflanzliste für Obstbäume und Laubbäume:

#### A. Obstbäume

z.B. Äpfel: Bohnapfel, Brettacher, Gewürzluiken, Jakob Fischer

z.B. Kirsche: Hedelfinger, Schneiders Späte Knorpel

z.B. Birnen: Oberöst. Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gelbmöstler

z.B. Zwetschgen: Hauszwetschge, Nancy-Mirabelle

sowie andere geeignete ortsübliche und bewährte Sorten des Streuobstbaus, die keiner besonderen Pflege bedürfen (Walnuß, Speierling).

#### B. Laubbäume

Acer platanoides 'Globosum' ( Kugelahorn ), Acer campestre ( Feldahorn ). Carpinus betulus ( Hainbuche ), Crataegus laevigata ( Rotdom ), Fraxinus exc. 'Nana' ( Kugelesche ), Sorbus aucuparia ( Vogelbeere ), Sorbus aria ( Mehlbeere )  
Prunus avium ( Vogelkirsche )

### I.5. Nebenanlagen

Windkraftanlagen, Hundezwinger und Ställe über 2 m³ sind nicht zulässig.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 74 LBO ( Örtliche Bauvorschriften )

### II.1. Dachform und Dachneigung

siehe Festsetzungen in der Zeichnung:

SD = Satteldach, DN = Dachneigung in Grad.

Dachvorsprung min. 40 cm

### II.2. Dacheindeckung

Im Allgemeinen Wohngebiet ( WA ) sind Dachziegel und Dachsteine zulässig.

### II.3. Dachaufbauten und -einschnitte

Im Allgemeinen Wohngebiet ( WA ) ist eine Gaubenform (z.B. Spitzgauben, Schleppgauben, Rundgauben, Kastengauben ) je Dachfläche zulässig; der Abstand zum First muß mindesten 0,8 m, der Abstand zum Giebel mindestens 1,5 m betragen; Dachaufbauten und Dacheinschnitte insgesamt dürfen je Dachfläche 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

### II.4. Gebäudehöhen

Die Traufhöhe darf in Bereichen mit maximal einem Vollgeschoß 4,10 m, in Bereichen mit maximal zwei Vollgeschoßen 6,20 m nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß von der Erdgeschoßfußbodenhöhe ( EFH = Rohfußboden ) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Bei Wandrücksprüngen darf die Traufhöhe auf maximal einem Drittel der Trauflänge überschritten werden, das Maß der Überschreitung der Traufhöhe darf dabei ein Drittel der Dachhöhe nicht überschreiten.

### II.5. Garagen

Garagen und Carports sind nur im oder unmittelbar am Hauptgebäude zulässig. Garagen am Gebäude sind mit einem Satteldach -mit der Dachneigung des Hauptgebäudes- zu errichten, dies gilt nicht wenn das Garagendach als Terrasse genutzt wird. In Bereichen ohne Gehweg ist ein Abstand von mindestens 0,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Wird die Garage mit einer Seitenwand zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet, so ist in jedem Fall ein Abstand von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die Seitenwand ist zu begrünen ( Kletterpflanzen, Spalier ).

### II.6. Stellplätze, Hof- und Zufahrtsflächen, Terrassen und Wege

Stellplätze, Hof- und Zufahrtsflächen sowie Terrassen und Wege auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

### II.7. Ableitung der Dachentwässerung

Bei den Baugrundstücken oberhalb der Straße "A" ist die Dachflächenentwässerung an den Regenwassersammler anzuschließen.( Trennsystem; Zisternen werden empfohlen )

Bei den Baugrundstücken unterhalb der Straße "A" ist das auf die Dachflächen anfallende Regenwasser über offene Transport- und Sickermulden in die Mulden-/ Rigolen-Versickerungsbereiche in der öffentlichen Grünfläche abzuleiten. Die Transport- und Sickermulden sind dauerhaft zu unterhalten.( Zisternen werden empfohlen)

Bei der Gemeinbedarfsfläche ist das gesamte anfallende Regenwasser auf dem Baugrundstück zu verwenden ( Zisternen) oder zur Versickerung zu bringen (Mulden / Rigolen).

Auf die Hinweise zur Geologie des Plangebietes wird verwiesen ( siehe unten III.3.)

### II.8. Einfriedungen, Aufschüttungen, Abgrabungen

Es sind Hecken und Zäune zulässig. In Bereichen ohne Gehweg ist ein Abstand von mindestens 0,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m sind nur ausnahmsweise zulässig. Nachbargrundstücke sind in der Höhenlage einander anzugleichen.

### II.9. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig.

## III. Hinweise

### III.1. Bodenschutz, Aushubmaterial

Bei Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist zur gärtnerischen Gestaltung der Pflanzflächen zu verwenden.

Bei Baumaßnahmen anfallendes Aushubmaterial ist soweit wie möglich zur Geländegestaltung zu verwenden.

### III.2. Wasserschutzgebiet

Das Baugebiet befindet sich in der Zone III B des Wasserschutzgebietes " Gallusquelle " des Zweckverbands Wasserversorgung Zollernalb. Die Bestimmungen der Verordnung des RP Südwürttemberg- Hohenzollern über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes vom 12.12.1967 sind zu beachten.

(Nach einer fachtechnischen Überarbeitung soll das Plangebiet zukünftig in Zone III A liegen)

### III.3. Geologie

Im Plangebiet steht - unter vermutlich nur geringmächtiger Lockergesteinsauflage - verkarstetes Kalkgestein des Oberjura an. Verkarstungsbedingte Fehlstellen in Form lehrerfüllter Spalten und Hohlräumen können nicht ausgeschlossen werden. Bei der Anlage von Versickerungsflächen ist wegen der Gefahr der Ausspülung lehrerfüllter Spalten auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Erdwärmesonden können nicht gebaut werden.

### III.4. Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen ( z.B. Gruben, Mauern, Brandschichten, o.ä. ) angeschnitten oder Funde gemacht werden z. B. Scherben, Metallteile, Knochen ) ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.