Gemeinde Rangendingen
Zollernalbkreis

Bebauungsplan "Gasse"

Textliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der Baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1. Allgemeines Wohngebiet

Es wird Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Planeintrag der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhe (festgelegte Erdgeschossfußbodenhöhe [EFH] und maximale Firsthöhe [FH]) differenziert festgesetzt.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl kann entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO um max. die Hälfte überschritten werden. Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird ergänzend festgesetzt, dass Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet werden, wenn ihre Dächer begrünt bzw. sie mit einer bewuchsfähigen Erdüberdeckung ausgeführt werden. Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen werden ebenfalls nicht angerechnet, wenn sie versickerungsfähig hergestellt werden.

2.1. Höhe der baulichen Anlagen
§ 18 BauNVO

Unterer Höhenbezugspunkt ist die durch Planeintrag festgelegte EFH. Von der im Lageplan festgelegten EFH kann bis +/- 0,25 m abgewichen werden. Bei in Einzelfällen geländebedingten größeren Abweichungen muss die Notwendigkeit durch Geländeschnitte nachgewiesen werden. Die maximalen Firsthöhen betragen bei

eingeschossiger Bauweise, I:	geplante EFH + 8,50 m
bei zweigeschossiger Bauweise, II:	geplante EFH + 10,70 m

3. Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Wo durch Planeintrag eine *abweichende Bauweise* (a) festgesetzt ist, kann zur Erstellung von Doppelhaushälften auf die Grenze oder stattdessen in offener Bauweise gebaut werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Durch Planeintrag sind überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. (Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.)

5. Stellung baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG

Gebäude mit Ausnahme von Nebenanlagen, überdachten und überdeckten Stellplätzen sowie Garagen sind parallel oder rechtwinklig zu einer auf die öffentlichen Verkehrsflächen

zulaufenden Grundstücksseite oder parallel oder rechtwinklig zu einer an die öffentlichen Verkehrsflächen grenzenden Grundstücksseite zu errichten.

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Freistehende oder angebaute Garagen sind mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken. Dies gilt nicht für im Haus untergebrachte Garagen und Garagen, die (mit ihrer Einfahrtsrichtung) parallel zur Straße ausgerichtet sind, von der aus sie befahren werden. Stellplätze (überdachte, überdeckte, Carports) sind mindestens 1 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken und einzugrünen.

7. Versorgungsanlagen und –leitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sowie auf den Baugrundstücken sind in einem Geländestreifen von 0,50m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtungen für die Stromversorgung unentgeltlich zu dulden.

8. Herstellung der Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Zur Randeinfassung sind in den angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton) in einer Breite von ca. 0,20 m sowie Straßenbeleuchtungsmasten zu dulden.

9. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Die zwischen der Landesstraße 410 und den Baugrenzen der Grundstücke Nummern 4 bis 9 liegenden, entsprechend gekennzeichneten Grundstückflächen sind nicht überbaubare Grundstücksflächen, auf denen Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO nicht errichtet werden dürfen, soweit sie Gebäude sind. Werbeanlagen sind in diesen Flächen unzulässig.

Die den Einmündungsbereich von der L 410 einfassenden Sichtfelder sind von ständigen Sichthindernissen in der Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Bäume (Hochstamm), Lichtmasten, Lichtsignalgeber u.ä. sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

10. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Nach der Entwässerungskonzeption für das Plangebiet wird Niederschlagswasser in der im Nordosten liegenden Retentionsfläche gesammelt, verdunstet, versickert und zeitverzögert dem Sendelgraben zugeführt.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

11.1. Minimierung der Versiegelung

Nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

11.2. Bodenschutz

Oberboden ist getrennt auszubauen, hat nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu verbleiben und ist nach Abschluss der Bauarbeiten wieder einzubauen.

11.3. Grundwasserschutz

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, insbesondere Heizöl, ist nur in oberirdischen Anlagen zulässig.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei etc.) verwendet werden. Dies gilt als Empfehlung auch für Regenrinnen und Fallrohre.

12. Grünordnerische Belange nach § 1 Abs. 5 BauGB und Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB

12.1. Öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 15 BauGB

12.1.1. Verkehrsgrün im Bereich der Parkplätze
Öffentliche Grünflächen, als Bestandteil von Verkehrsanlagen sind als niedrige Strauchpflanzungen anzulegen mit Kleinsträucher und Bodendecker. Mindestauftrag Humus 40 cm auf Rohboden. Die ausgewiesenen Flächen sind dauerhaft zu bepflanzen und zu unterhalten.

12.1.2. Öffentliche Grünanlage § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB
Der Spielplatz ist nach den Kriterien der DIN 18034 zu gestalten und als öffentliche Grünanlage anzulegen und zu unterhalten.

12.2. Private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

12.2.1. Begrenzung der Bodenversiegelung
Mindestens ein Drittel der gesamten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Hofflächen und Fußwege sind mit offenporigen Belägen herzustellen oder bei geschlossenen Belägen in die Gartenflächen zu entwässern.

12.3. Pflanzgebote §§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 178 BauGB

Von den durch Planeintrag festgesetzten Standorten für Pflanzgebote kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern.

12.3.1. Pflanzgebot – Quartierbaum zur Durchgrünung Wohngebiet
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind standortgerechte Laubbäume entsprechend der im Lageplan dargestellten Anzahl, Lage und Pflanzenart (Mindestgröße: Hst, 3xv, m.B., 16-18) anzupflanzen (öffentliche oder private Flächen). Pro Baum ist eine Fläche von ca. 12 m² (als Baumscheibe) herzustellen und zu unterhalten.

12.3.2. Pflanzgebot – Straßenbaum an L 410
Ergänzend zu den bestehenden Obstbäumen am Ortseingang sind im Abstand von 15 m entsprechend der im Lageplan dargestellten Anzahl Tilia cordata – Winterlinden (Mindestgröße: Hst, 3xv, m.B., 16-18) zu pflanzen. Der Abstand zur Straße muss mindestens 5 m betragen. Ausbildung einer extensiven, 2-schürigen Kräuterwiese. Die Wiesenfläche kann mit Zwiebelpflanzen ergänzt werden.

12.3.3. Pflanzgebot - Hausbaum (H)
Pro Bauplatz ist je ein Obstbaum (Mindestgröße: Hst, o.B., 7-10) oder Laubbaum einzeln oder in Gruppen mit einer Mindestfläche von ca. 12 qm pro Baum zu pflanzen. Diese Flächen sind von Garagen und anderen Nebenanlagen dauerhaft freizuhalten. Bei den Obstbäumen sind sämtliche geeignete, ortsüblichen und bewährte Sorten des Streuobstbaus zulässig.

12.3.4. PFG 1 – Pflanzgebotsfläche 1 Feuchtbiotop

12.3.5. PFG 2 – Pflanzgebotsfläche 2 Ortsrandeingrünung Baum- und Heckenriegel

12.3.6. PFG 3 – Pflanzgebotsfläche 3 Ortsrandumgrünung Heckengebüsch

12.3.7. PFG 4 – Pflanzgebotsfläche 4 Sichtschutzpflanzung

12.3.8. PFG 5 – Pflanzgebotsfläche 5 Wassergraben

Die Pflanzgebote PFG 1 bis PFG 5 für weitere öffentliche Grünflächen sind im „Grünordnungsplan Gasse“, aufgestellt vom Garten- und Landschaftsarchitekturbüro Irmgard Röcker, Balingen-Endingen, erläutert und mit spezifizierten Pflanzlisten versehen. Sie sind in der Karte zum Bebauungsplan als Festsetzung enthalten.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1. Dachgestaltung

1.1.1. Dachform

Zulässig sind alle geneigten Dachformen.

Garagen, untergeordnete Nebengebäude und sonstige baulichen Anlagen sind mit ebenen oder geneigten Dächern zu versehen. Ebene Dächer sind nach Möglichkeit zu begrünen.

1.1.2. Dachneigung

Alle Dachneigungen von 20 Grad bis 40 Grad sind zulässig.
Begrünte Dächer sind von der allgemein festgesetzten Dachneigung ausgenommen.

1.1.3. Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine, Glas, begrünte Dächer sowie Kollektoren zur Nutzung von Sonnenenergie zulässig. Bei untergeordneten Anbauten an das Hauptgebäude sind auch andere Materialien zulässig, ebenso bei untergeordneten Nebengebäuden und sonstigen baulichen Anlagen.

1.1.4. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig.

1.2. Fassadengestaltung

Glänzende oder reflektierende Materialien, Kunststoff- und Metallverkleidungen, ausgenommen Glas, sowie grelle Farbtöne sind unzulässig.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig. Sie dürfen nur am Ort der Leistung angebracht werden. Unzulässig sind selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem oder bewegtem Licht.

3. Anlagen zum Sammeln und zur Verwendung von Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Zur Rückhaltung, zum Sammeln und zur Abpufferung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers sind auf jedem Baugrundstück Zisternen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anlagen müssen neben dem Speichervolumen in Abhängigkeit zur Größe der anzuschließenden Dachfläche ein Mindestrückhaltevolumen aufweisen, das bei Füllung gedrosselt (Drosselabfluss 0,1 l/s) in den Regenwasserkanal entleert wird:

angeschlossene Dachfläche in m²	erforderlicher Drosselabfluss in l/s	Mindestrückhaltevolumen der Zisterne in Liter
bis 60	0,1	2.000
bis 90	0,1	3.000
bis 120	0,1	4.000
bis 150	0,1	5.000
> 150	0,1	6.000

Bei Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser in der häuslichen Versorgung (z.B. Toilettenspülung) ist sicherzustellen, dass aus dem Leitungsnetz für Brauchwasser kein Brauchwasser in das Trinkwassernetz eindringen kann!

Die Brauchwassernutzung ist der Gemeinde anzuzeigen.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

4.1. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und dem Gelände anzupassen.
In den Planvorlagen ist der vorhandene und der geplante Geländeverlauf darzustellen.

4.2. Flächenbefestigung

Zur Befestigung von Flächen zwischen Gebäude und Straßenbegrenzungslinie sind Pflasterbeläge, mit Pflasterstreifen eingegrenzte und gegliederte Festbeläge, Natursteinplatten oder wassergebundene Beläge zu verwenden.

Von den Grundstücksflächen ist mindestens ein Drittel zu begrünen.

4.3. Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen

Die Grundstücke dürfen mit Hecken, Buschgruppen oder Zäunen, insbesondere Holz- oder Kunstschmiedezäunen eingefriedigt werden. Drahtzäune sollen von Hecken eingewachsen werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig. Die Einfriedigungen dürfen die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen. Abschrankungen zwischen den Stellplätzen und öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.
Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen ohne Gehweg angrenzen, sind Einfriedigungen an diesen Seiten mindestens 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Straßenbeleuchtungsmasten sind in diesem Randstreifen (0,50 m breit) zu dulden.

5. Leitungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 5

Oberirdische Leitungen sind unzulässig.

Rangendingen, 22.11.2004 /
28.02.2005

Widmaier
Bürgermeister