Gemeinde Rangendingen
Zollernalbkreis

Bebauungsvorschriften
zum Bebauungsplan "Schmehläcker II"

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BBauG u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

nach Planeinschrieb WA

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl erfolgt durch Eintragung in der Planzeichnung.
Unter- und Dachgeschoss sind ausbaufähig, jedoch nicht als anrechenbares Vollgeschoss.

3. Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
Zugelassen sind Einzelhäuser bzw. Einzelhäuser und Hausgruppen.

4. Stellung der Gebäude und Garagen

4.1 Die Gebäude sind entsprechend den eingezeichneten Firstrichtungen zu erstellen.

4.2 Die Garagen sind im Haus, oder an den dafür ausgewiesenen Stellen mit ebenem oder geneigtem Dach zu erstellen. Die Dachneigung ist der des Hauptgebäudes anzupassen. Sind Garagen zweier angrenzenden Grundstücke auf einer gemeinsamen Grenze ausgewiesen, so ist eine einheitliche Dachneigung zu wählen.
Gebäudelängen über 9,00m sind durch Rücksprünge von mindestens 1,00 m zu gliedern.
Garagen entlang von Fußwegen sind 1,00 m von der Grenze abzurücken, damit die Einfriedung (bzw. Begrünung) durchgeführt werden kann.

5. Höhenlage

Für die Gebäude Nr.1 bis 9, 13 bis 20, 31 bis 33 und 37 bis 41 wird die Eingangshöhe auf maximal 50 cm über Oberkante ausgebauter Straße, jeweils an der oberen Gebäudeflucht, festgelegt.
Die maximale Traufhöhe, gemessen an der Südwest-Ecke für die Gebäude 10 bis 12, sowie 15 bis 17 beträgt 3,50m.
Die maximale Traufhöhe, gemessen an der Südwest-Ecke für die Gebäude 1 und 2, beträgt 4,00m.
Die Traufhöhe bezeichnet den Abstand zwischen dem natürlichen Geländeverlauf und dem Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

Daraus sich ergebende Kniestöcke sind zulässig.

II. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 111 LBO)

6. Dächer

6.1 Die Gebäude können mit allen Dachformen ausgestattet werden, die der lt. Planeintrag festgeschriebenen Dachneigung entsprechen.

6.2 Die geneigten Dächer sind dunkelbraun, ziegelrot oder anthrazitfarben einzudecken und mit den Nachbargebäuden abzustimmen.

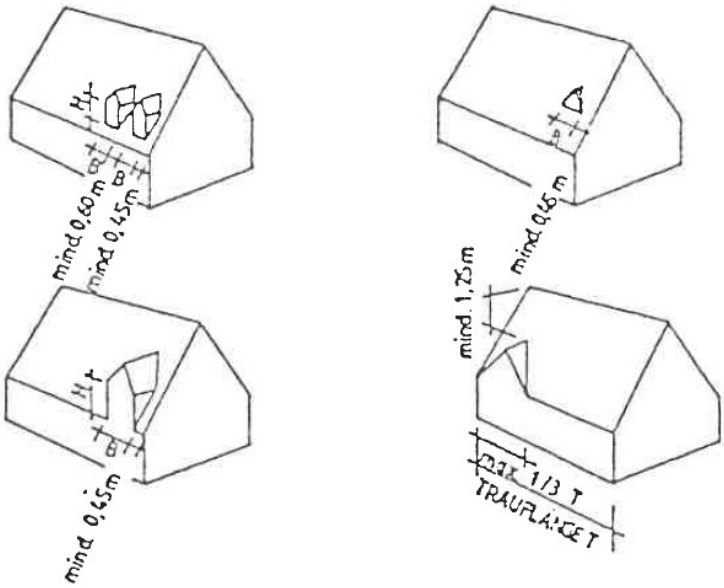
7. Kniestöcke und Dachaufbauten

7.1 Im Rahmen der Festsetzungen Punkt 5 sind Kniestöcke erlaubt. Sie dürfen jedoch, gemessen bis OK Schwelle, nicht höher als 70 cm sein.

7.2 Liegende Dachfenster dürfen 1 % der Dachfläche, in der sie liegen, nicht überschreiten.

7.3 Dachaufbauten sind unter Beachtung nachstehender Vorgabe zulässig, sie können die Form von Dachgauben, Dreiecksgauben oder Zwerchgauben haben. Bei Gauben muss die Breite B von max. 1,50 m gleich oder kleiner der Höhe H sein.
Pro Aufenthaltsraum darf jede Dachseite eine Gaube von einer Breite von max. 2,50 m oder je zwei Gauben mit einer Breite von 1,25 m haben. Die Gauben können in der Dachfläche oder traufbündig mit der Fassade sitzen. Gauben müssen untereinander einen Mindestabstand von 0,60 m haben. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 0,45 m betragen.
Dreiecksgauben sind in ihrer Lage und Größe wie Dachgauben zu behandeln.
Die Gauben dürfen an ihrem Fuß 1/3 der gesamten Trauflänge nicht überschreiten. Der First muss mind. 1,25 m unter dem Hauptfirst bleiben.

Maßgebend für die Anwendung der vorgenannten Maße sind die nachfolgenden Zeichnungen:



8. Leitungen und Aufschüttungen

8.1 Oberirdische Leitungen sind nicht zulässig.

8.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und dem Gelände anzupassen.
Im Baugesuch ist der vorh. Geländelauf und der Endzustand darzustellen.

9. Äußere Gestaltung

9.1 Die Fassaden sollen Nadelholz, Sichtbeton, Klinkersteine oder Putz zeigen. Die Putzflächen der Gebäude sind mit einer hellen oder hellgetönten Farbe zu versehen. Das Untergeschoss soll, wenn es die gleiche Außenhaut wie das Erdgeschoss hat, farblich nicht abgesetzt werden, sofern es keinen Rücksprung aufweist.

9.2 Die Grundstücke können mit Hecken, Buschgruppen oder Zäunen, insbesondere mit Holz- oder Kunstschmiedezäunen, eingefasst werden. Drahtzäune sind nur zulässig, wenn sie von Hecken eingewachsen werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig.
Einfriedungen dürfen, einschließl. evtl. Sockelmauern, die Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Die Einfriedungen dürfen die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen und im Bereich Sichtflächen nicht höher als 70 cm sein.

Abschrankungen zwischen den Stellplätzen und öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

9.3 Stützmauern sind, soweit sie vom Gelände her erforderlich sind, zulässig. Sie sind dem Gelände anzupassen und im Baugesuch darzustellen.

9.4 Sichtschutzwände sind in der Mindesthöhe, die den Sichtschutz gewährleisten, zugelassen. Sie sind in der Materialwahl auf das Gebäude abzustimmen und im Baugesuch darzustellen. Kunststoffe sind nicht zugelassen.

9.5 Für die Durchgrünung des Baugebiets ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen pro angefangene 300 qm ein heimischer Laubbaum
und auf ca. 10% der Grundstücksfläche standortgerechte Sträucher zu pflanzen.

Vorhandene Bäume in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind soweit möglich zu erhalten.

Entlang der nördlichen Baugebietsgrenze ist der naturnahe Ausbau (Renaturierung) des Sendelgrabens auf eine Länge von ca. 150 m erforderlich. Vor Bebauung der angrenzenden Grundstücke ist die Erstellung eines Wasserrechtsgesuches vom Wasserwirtschaftsamt gefordert.

Die Bepflanzung der öffentlichen Flächen (Spielplatz und Bereich Sendelgraben) erfolgt nach Angabe des Landratsamtes Zollernalbkreis.

Entlang der Außenstrecke der L410 ist im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ein 20 m breiter, nicht überbaubarer Grundstücksstreifen vorgesehen. Auf diesem Streifen sind Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

Rangendingen, den 6.05.1986