



Gemarkung Bösinggen

Bebauungsplan

"Zuchen III"

Textteil

Dieser Bestandteil des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 BauGB am 19.9.2001 dem Landratsamt Freudenstadt angezeigt. Nach durchgeführter Prüfung gem. § 4 Abs. 3 GemO wurden keine Bedenken festgestellt. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 16.11.2001 ist der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB am 16.11.2001 in Kraft getreten.
Pfalzgrafenweiler, 19.11.2001

Bischoff
Bürgermeister



Projektleiter:
Dipl.-Verwaltungswirt (FH)
Bernhard Traub
Bürgermeisteramt
Hauptstr. 1
72285 Pfalzgrafenweiler

Bebauungsplan-Ingenieur
Kirn Ingenieure
Dornstetter Strasse 33
72280 Dornstetten - Aach
Stand: 24. 04. 2001

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1-3 BauGB)

Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133)(Bau NVO 1990), jeweils in den zuletzt geänderten Fassungen.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Baugebiete

Siehe Einschrieb im Lageplan. Im Lageplan sind ausgewiesen:
WA (§ 4 Bau NVO).

Allgemeine Wohngebiet (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- a) Wohngebäude
- b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- a) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und Sportliche Zwecke,
- b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind:

- a) sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- b) Gartenbaubetriebe,
- c) Tankstellen.

Wohngebäude, je Einzelparzelle freistehend, dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen enthalten (§ 9 Abs. 1, Ziff 6 BauGB).

1.1.2 Nebenanlagen/Nebengebäude

1.1.2.1 Je Baugrundstück, ausgenommen der Teil zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche (Vorgartenfläche) kann nur ein Gartenhaus oder Geschirrhütte als Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (Nebengebäude) und ein Gewächshaus zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung).

1.1.2.2 Größe und Gestaltung der Nebengebäude

- a) Die zulässige Größe der Nebengebäude wird auf 25 cbm umbauten Raum und die zulässige Trauffhöhe auf jeweils 2,20 m begrenzt. Als Material ist nur Holz in einer Naturfarbe oder in Braunton zulässig.
- b) Sie dürfen nur aus Glas oder einem sonstigen transparenten Baustoff ausgeführt werden; Folienmaterial ist nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

1.2.1 **Vollgeschoß, Geschoß-, Grundflächenzahl**
Siehe Einschrieb im Lageplan.

1.2.2 **Höchst- und Mindestmaß der Vollgeschosse**
Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgelegt.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird festgesetzt auf 4,10 m Traufhöhe und 8,90 m Firsthöhe.

Die Traufhöhe wird jeweils gemessen am Schnittpunkt der Oberkante Dach und der traufseitigen Außenwand, die Firsthöhe wird gemessen an der obersten Dachbegrenzungskante. Bezugspunkt für beide Höhenfestlegungen ist die an einem Gebäudeeck vorhandene (natürliche), höchstgelegene Geländeoberfläche. Zur Prüfung der Höhen und der möglichen Bezugspunkte sind entsprechende Geländeschnitte mit den für die Verfahren nach der LBO erforderlichen Unterlagen vorzulegen.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Im Lageplan ist ausgewiesen:

o = offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO); jedoch nur Einzelhäuser zulässig.

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen zu errichten.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die dargestellten Hauptfirstrichtungen (Hauptgebäuderichtungen) sind zwingend einzuhalten.

1.6 Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

- 1.6.1 Garagen und Garagengeschosse in Vollgeschossen sind auf die Geschoßflächen nicht anzurechnen.
- 1.6.2 Garagen, Abstellräume und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen und nur mit Satteldach mit seitlichem Dachvorsprung oder Flachdächer zugelassen. Flachdächer auf Garagen werden nur zugelassen, wenn diese begrünt werden.
- 1.6.3 Sofern auf einem Grundstück Garagen und Abstellräume vorhanden sind, müssen neue Garagen und Abstellräume in Dachform und -neigung diesen oder angrenzenden, evtl. auch auf Nachbargrundstücken vorhandenen Garagen angepaßt werden.
- 1.6.4 Stellplätze sind nur ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, entweder:
- a) auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen (Ziff.1.6.2), oder
 - b) wenn die Verkehrsübersicht, die Belange des Fußgängerverkehrs, das Ortsbild und die Gestaltung und Begrünung der Baugrundstücke nicht beeinträchtigt werden.

1.7 Freizuhaltende Flächen / Sichtdreiecke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über Fahrbahn nicht überschreiten. Leitungsrechtsflächen dürfen nicht mit Pflanzungen artgemäßer Ausdehnungen über 0,70 m Höhe bepflanzt werden.

1.8 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Siehe Einzeichnung im Lageplan.

1.9 Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

1.10 Grünflächen (öffentliche und private Grünflächen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Siehe Einzeichnung im Lageplan, Zeichenerklärung und Anlage 1 (Pflanzliste).

1.10.1 Öffentliche Grünflächen:

- **Verkehrsgrün:**
Gestaltungsziel und Pflegeempfehlung:
Vielfältige Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Stauden,
- **Heckenneupflanzung:**
Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und erforderlichenfalls zu ersetzen.

1.10.2 Private Grünflächen:

- Je Baugrundstück sind auf den markierten Flächen mindestens 1 hochstämmiger Laub- oder Obstbaum sowie je 3 mittel- bis starkwachsende Sträucher anzupflanzen (empfohlene Arten siehe Pflanzenliste (Anhang 1).
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur als Grünflächen (auch gärtnerisch) angelegt werden und sind zu unterhalten. Sie dürfen insbesondere nicht zu gewerblichen, Reklame- oder Lagerzwecken benutzt werden (siehe auch 2.4).

-
- 1.11 Pflanzgebote und Pflanzbindungen; Planungen Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Siehe Einzeichnung im Lageplan, Zeichenerklärung und Anlage 1 (Pflanzliste).
- 1.12 Leitungsrechte**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Siehe Einzeichnung im Lageplan.
Die Leitungsrechte dienen der Gemeinde zur Verlegung von Entwässerungs- und Wasserleitungen sowie der Telekommunikation, zur Gas- und Stromleitungsverlegung und müssen von jeglicher Bebauung freigehalten werden (siehe auch Ziff 1.7).
- 1.13 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Siehe Einzeichnung im Lageplan und Zeichenerklärung.
Zur Herstellung der Erschließungsanlagen sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Böschungen für Aufschüttungen oder Abgrabungen, unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Telekom und Stromversorgung sowie Straßenlampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze erforderlich.
Der Anlieger hat die Herstellungs- und Erhaltungsmaßnahmen in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden und alle Handlungen zu unterlassen, die den Bestand und die Sicherheit dieser Einrichtungen beeinträchtigen. Böschungen hat der Anlieger auf eigene Kosten zu pflegen.
Entlang der Pfalzgrafenweiler Strasse ist anstelle einer Betonmauer eine Trockenmauer zu errichten.
- 1.14 Höhenlage der Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 2 BauGB)
Siehe Einschrieb im Lageplan.
- 1.15 Höhenlage der baulichen Anlagen**
Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) von Gebäuden und die Höhenlage der baulichen Anlagen dürfen max. 0,80 m über der Straße in Gebäudemitte für Gebäude nördlich der Erschließungsstraße bzw. max. 0,50 m für Gebäude südlich der Erschließungsstraße liegen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Rechtliche Grundlage für diesen Bebauungsplan ist die Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in der jeweils zuletzt geänderten Fassung.

2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, daß sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander nicht verunstaltend wirken (§ 11 LBO).

2.1.2 Grelle, großflächige Farbgebungen sind unzulässig. Ebenso sind großflächige Fassadenverkleidungen bzw. Fassadenelemente aus Kunststoff, Metall, Faserzement, Glas, Glasbausteine, Keramik und ähnlichem unzulässig.
(Großflächig = mehr als die Hälfte (50%) der zugehörigen Gebäudeansicht).

2.2 Dachgestaltung, Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

2.2.1 Dachform:

Für die Gebäude sind Satteldächer mit ortsbildgerechtem Dachvorsprung, auch bei seitlicher Grenzbebauung, vorgeschrieben. Ausnahmen können bei Garagen im Einzelfall zugelassen werden, wenn das Orts- und Straßenbild und die Bebauung in der Umgebung nicht beeinträchtigt wird (Für Garagen siehe Ziff. 1.6).

2.2.2 Dachneigung:

Für die Dachneigung gelten die Eintragungen im Lageplan.

2.2.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte sind unter folgenden Bedingung zulässig:
auf Dächern dürfen Dachaufbauten und -Einschnitte insgesamt nicht länger als die halbe zugehörige Dachlänge sein. Dabei dürfen sie nicht mehr als 1,20 m an die Giebelwände herangeführt werden und müssen vom traufeseitigen Hausgrund zurückgesetzt sein.

Dachbegrünungen sind bei Flachdachgaragen vorgeschrieben.

Energieanlagen sind zulässig.

2.3 Werbeanlagen und Automaten
(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO) sind nicht zugelassen.

2.4 Gestaltung und Nutzung der Stellplätze, Zufahrten und Wege (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Sämtliche Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Belagsausbildung herzustellen, z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke. Außerhalb der Baugrenze müssen sie als „begrünte“ Flächen (Rasenpflaster) angelegt werden. Die Bauplätze Nr. 4 bis 14 werden im Trennsystem entwässert. Das Oberflächenwasser dieser Bauplätze wird in einen Graben südlich der Pfalzgrafenweiler Strasse eingeleitet. Über die Oberflächen der Bauplätze Nr. 4 bis 14 darf kein verschmutztes Wasser abgeleitet werden (z. B. beim Autowaschen).

2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze und Zufahrten, sind nur als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen nicht zu gewerblichen Zwecken, Reklame- oder Lagerzwecken benutzt werden. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und bei Verlust gegen gleichwertige zu ersetzen.

- 2.6 Außenantennen**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
Soweit der Anschluss an eine Sammelantenne bzw. Verkabelung möglich ist, sollen Außenantennen und Parabolspiegel nicht verwendet werden.
Als Ausnahme kann pro Gebäude eine Außenantenne zugelassen werden, wenn bei Außenantennen gegenüber Gemeinschaftsantennen mehr bzw. andere Programme oder in besserer Qualität empfangen werden können und die Außenantenne vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbar ist und die Antennenfarbe der Hintergrundfarbe angepasst wird.
- 2.7 Leitungen**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Die Versorgungsanlagen für Stark- und Schwachstrom sind unterirdisch zu verlegen.
- 2.8 Geländeänderungen**
Veränderungen des natürlichen Geländes dürfen 1,00 m nicht überschreiten.
- 2.9 Einfriedigungen**
- 2.9.1 Gestattet sind Holzzäune sowie Sträucher, Hecken und Kletterpflanzen. Zur Verstärkung und zum Schutz gegen Tiere sind Drahtzäune zugelassen, die aber mit heimischen Pflanzen eingegrünt sein müssen.
- 2.9.2 Höhe der Einfriedigung einschl. evtl. Sockelmauer (Naturstein oder natursteinverblendeter Beton max. 0,30 m) = 1,00 m.
- 2.9.3 Andere Arten und Höhe von Einfriedigungen sind im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde zugelassen, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.
- 2.9.4 Einfriedigungen sind in den Verfahren nach der Landesbauordnung (LBO) darzustellen und zu beschreiben.
- 2.10 Ordnungswidrigkeiten**
(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
Auf die Bußgeldvorschriften wird verwiesen.
- 2.11 Lärmschutz**
Durch die Nähe zur Pfalzgrafenweiler Straße sind Lärmbelästigungen zu erwarten. Lärmschutzeinrichtungen sind vom jeweiligen Eigentümer selbst auf seine Kosten zu errichten.
- 2.12 Regenwassernutzung**
Der Bau von Zisternen für die Bewässerung der Grünanlagen ist erwünscht.

Hausinterne Grauwasserkreisläufe mit Regenwasser sind zulässig mit Genehmigung der Gemeinde bzw. des Landratsamtes.
- 2.13 Bewegliche Abfallbehälter**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücksflächen sind so anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen zu verdecken, daß sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§9 Abs.6 BauGB)

- 3.1 **Naturschutz**
Keine unter Schutz gestellten Einzelbildungen der Natur vorhanden.

4 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 4.1 **Geltungsbereich**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan entsprechend der Zeichenerklärung dargestellt.
- 4.2 **Bestehende Vorschriften**
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die seither innerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Vorschriften aufgehoben (insbesondere durch Veränderungen an den Geltungsbereichen der angrenzenden Bebauungsplänen).

5 Bearbeitungshinweise

- 5.1 **Planung zur Entwässerung und Wasserversorgung**
Der Erschließungsplan zur Entwässerung und Wasserversorgung wurde vom Ingenieurbüro KIRN INGENIEURE gefertigt.
- 5.2 **Straßenplanung**
Die Straßenplanung wurde vom Ingenieurbüro KIRN INGENIEURE gefertigt.
- 5.3 **Grünordnungsplanung**
Die Grünordnungsplanung mit Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wurde vom Büro Gfrörer in Empfingen gefertigt.
- 5.4 **Bebauungsplan**
zum Bebauungsplan gehört:
- Lageplan mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken
- Textteil
- Grünordnungsplan mit Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich vom 22. 08. 2000
- Begründung

5.5 Beurkundungen

Aufgestellt: Pfalzgrafenweiler, 14. 08. 2000, zuletzt geändert am 18. 09. 2001


(Traub)

Seiten 1 bis 9 mit Anlage 1 ausgefertigt:
Pfalzgrafenweiler, 18. 09. 2001


(Bischoff)
Bürgermeister



Dziteiname:	Bplan Zuchen III Textteil 18.09.01
Erstellt:	14. 08. 2000
Zuletzt gedruckt:	23.09.2001 12:29
Zuletzt gespeichert:	21.05.2001 18:53
Aufgestellt:	14. 08. 2000
Geändert:	01. 12. 2000
Geändert:	26. 03. 2001
Geändert:	24. 04. 2001
Geändert:	24. 07. 2001
Geändert:	18. 09. 2001

Anlage 1 zum Textteil des Bebauungsplan 'Zuchen III'**Pflanzenliste**

Die festgesetzten Pflanzgebotflächen sind gemäß DIN 18 916 'Pflanzen und Pflanzarbeiten' zu bepflanzen und gemäß DIN 18 919 'Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen' dauernd zu unterhalten. Hochstämme im Außenbereich müssen einen Schutz vor Wildverbiß erhalten. Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist ausdrücklich nicht erwünscht.

Pflanzgebot 1 – großkronige Laubbäume (Hochstamm mit Ballen, mind. 3 mal verpflanzt)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	zusätzlich wird für Bäume (Pflanzgebot 1 und 2) die Verwendung von Arten und Sorten aus der 'Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter, Stand 1995 oder aktueller für den Bereich der Verkehrs- und Parkflächen empfohlen
Fagus sylvatica	Rotbuche	
Fraxinus excelsior	Esche	
Tilia cordata	Winterlinde	
Juglans regia	Walnuß	
Ulmus glabra	Bergulme	

Pflanzgebot 2 – mittel- und kleinkronige Laubbäume (Hochstamm mit Ballen, mind. 3 mal verpflanzt)

Acer platanoides 'Globosum'	Kugelahorn	Robinia pseud. 'Umbraculifera'	Kugelrobinie
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Crataegus laevigata	Rotdorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Fraxinus exc. 'Nana'	Kugelesche	Prunus avium	Vogelkirsche

Pflanzgebot 3 – Obstgehölze (Hochstamm ab 7 cm Stamm-Umfang)

z.B. Äpfel:	Bohnapfel	z.B. Birnen:	Oberöst. Weinbirne
	Brettacher		Schweizer Wasserbirne
	Gewürzluiken		Gelbmöstler
	Jakob Fischer		zusätzlich: Speierling
z.B. Kirsche:	Hedelfinger	z.B. Zwetschgen:	Hauszwetschge
	Schneiders Späte Knorpel		Nancy-Mirabelle

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

Sträucher zur Ortsrandeingrünung auf privaten Grundstücken (kleine Auswahl)

Corylus avellana	Haselnuß	zahlreiche wertvolle Sorten im Handel mit großen Früchten oder attraktiver Belaubung	
Cornus mas	Kornelkirsche	sehr frühblühender Großstrauch mit essbaren Früchten und schöner Herbstfärbung	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	blühender Großstrauch mit roten Beerenfrüchten, einige Sorten mit verwertbaren Früchten im Handel	
Prunus avium	Vogelkirsche	sehr schön blühender Großstrauch / kleiner Baum mit essbaren Früchten und schöner Herbstfärbung	
Prunus cerasifera	Kirschpflaume	anspruchloser frühblühender Großstrauch, zahlreiche Sorten im Handel	
Malus floribunda	reichblüh. Zierapfel	anspruchloser frühblühender Großstrauch, zahlreiche Sorten im Handel	

Neupflanzung Hecke entlang der Pfalzgrafenweiler Straße

(Heister: 2x v., 100-150 und Sträucher 2xv., 60-100 cm; Pflanzabstand ca. 1 x 1,5 m)

Heister

Acer campestre	Feldahorn	Sorbus domestica	Speierling
Carpinus betulus	Hainbuche	Pyrus pyraster	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere		

Sträucher

Corylus avellana	Haselnuß	Rhamnus frangula	Faulbaum
Cornus sanguinea	Hartriegel	Rosa rubiginosa	Weinrose
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa canina	Hundsrose
Ligustrum vulgare	Liguster	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum lantana	woll. Schneeball