

Name	Wert
> ID1	46
GEMEINDE	Geislingen
GEMARKUNG	Geislingen
GEMARKUNG_NR	7960
FLUR	
FLUR_NR	0
PLANUNGSTRAEGER	
PLANNAME	Hausers Brühl II - 1. Änderung
AENDERUNG	1
AENDERUNG_BEM	
PLANART	2000 Qualifizierter Bplan
GENEHMIGUNGSDATUM	19.03.1986 00:00:00
INKRAFTTRETENSDATUM	04.04.1986 00:00:00
RECHTSSTAND	4000 Rechtskraft
FASSUNG_BAUNVO	50 - BauNVO, in Kraft getreten am 01.10.1977
DOKUMENT_SATZUNG	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7960 19860319 Hausers Bruehl II Satzung 1.pdf
DOKUMENT_ORIGINALPLAN	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7960 19860319 Hausers Bruehl II Plan 1.pdf
DOKUMENT_TEXTL_FESTSETZUNG	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7960 19860319 Hausers Bruehl II Textfest 1.pdf
DOKUMENT_BAUVOERSCHRIFT	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7960 19860319 Hausers Bruehl II Bauvor 1.pdf
DOKUMENT_LEGENDE	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7960 19860319 Hausers Bruehl II Legende 1.pdf
NAME	Y:\Warehouses\BPlan\BPlan Raster\7960 19860319 Hausers Bruehl II Geoplan 1.tif

Stadt Geislingen
Zollernalbkreis

78

Satzung zur Änderung des am 12. 10. 1983 genehmigten Bebauungsplanes "Hausers Brühl II" Markung Geislingen

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), in der Fassung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) und § 111 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg, in der Fassung vom 28. November 1983 (Ges.Bl.S. 770), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, in der Fassung vom 22. Dezember 1975 (Ges.Bl. v. 27.1.76 S.1), zuletzt geändert am 12. Februar 1980 (Ges.Bl. 1980 S. 119), hat der Gemeinderat der Stadt Geislingen am 05. Februar 1986 folgende Satzung zur Änderung des am 12. Oktober 1983 genehmigten Bebauungsplanes "Hausers Brühl II" Markung Geislingen beschlossen:

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan, gefertigt von der Stadtentwicklung Südwest am 18. Mai 1983, geändert durch das Büro Albert Mauthe, Balingen-Ostdorf, am 18. Dezember 1985, einschließlich der textlichen Festsetzungen, der Bestandteil dieser Satzung ist (Anlage 1).
- (2) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Einzeichnung im Lageplan
- (3) Dem Bebauungsplan ist eine Begründung als besondere Anlage 2 beigelegt.

§ 2

Diese Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

7465 Geislingen, den 05. Februar 1986

Bürgermeister:



gez. *J. Müller*

Vorstehende Satzung wird hiermit beglaubigt.
Sie wurde vom Landratsamt Zollernalbkreis mit Erlaß v. 19.03.86 Az. 301.2 Ko/Glä 621.41 genehmigt.
Mit der Bekanntmachung der Genehmigung durch Einrücken in das Amtsblatt der Stadt Geislingen am 04.04.1986 Nr. 13 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.



Geislingen, den 05. Mai 1986
Bürgermeisteramt:

W. Müller

T E X T T E I L

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BBauG i.V.m. BauNVO vom 15.9.1977)

- 1.1 § 4 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
Abweichend sind nicht zulässig
(3) 5. Tankstellen
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG) GRZ, GFZ
Die im Plan eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) sind Höchstwerte (§ 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 9 BauNVO).
- 1.3 Zahl der Vollgeschosse
Die eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse gelten als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO i.V.m. § 2 4 - 8 LBO).
- 1.4 Bauweise (§ 9 (1) Abs. 2 BBauG i.V.m. § 22 BauNVO)
Im gesamten Geltungsbereich wird gemäß § 22 (2) offene Bauweise festgesetzt.
- 1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BBauG)
Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind gleichzeitig die Hauptrichtungen der Gebäude. Bei Winkelgebäuden gilt die jeweilige Festsetzung für den längeren Gebäudeteil. Bei Gebäuden auf Eckgrundstücken sind ausgewiesen alternative Hauptrichtungen zulässig.
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 1.6.1 Garagen (§ 9 (1) Abs. 4 BBauG)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig
Ausnahmsweise können Garagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wenn sie mit dem Hauptgebäude unmittelbar verbunden sind; außer: 1.6.2.
- 1.6.2 Garagen zwischen K 7124 und beidseitig angrenzenden Baugrenzen
sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 1.7 Versorgungsanlagen (§ 14 (2) BBauNVO)
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Versorgungsanlagen sind als Ausnahme zulässig.
- 1.8 Zufahrten entlang der K 7124 (Ostdorfer Straße)
Entlang des im Lageplan bezeichneten Bereiches A/A sind Zufahrten nur an der gekennzeichneten Stelle zulässig.
Ausnahmen hierzu sind in Einzelfällen im Einvernehmen zwischen Stadt und Baugenehmigungsbehörde zulässig, wenn ansonsten lange Zufahrten auf den Grundstücken erforderlich werden. Hier sind die Zufahrten benachbarter Grundstücke zusammenzulegen.
- 1.9 Verkehrsgrün/Grünstreifen (§ 9 (1) 11 BBauG)
Grünstreifen werden zur Herstellung der Grundstückszufahrten unterbrochen.
Zur Herstellung der Grünstreifen kann die Stadt vom Anlieger Auskunft darüber verlangen, wo die Grundstückszufahrten vorzusehen sind.
- 1.10 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen/Sichtflächen (§ 9 (1) 24 BBauG)
Innerhalb der "von der Bebauung freizuhaltenden Flächen" (Sichtflächen) sind Anpflanzungen und Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.
- 1.11 Neu- und/oder Ersatzpflanzungen von Bäumen (§ 9 (1) 25a BBauG)
Bei Neu- und/oder Ersatzpflanzungen von Bäumen sind standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden.
- 1.12 Pflanzgebot für Bäume (§ 9 (1) 25a BBauG)
Der Standort der anzupflanzenden Bäume und die Lage der Zufahrten sind aufeinander abzustimmen. Zur Pflanzung kann die Stadt vom Anlieger Auskunft darüber verlangen, wo die Grundstückszufahrten vorzusehen sind.
- 1.13 Erhaltung bestehender Bäume (§ 9 (1) 25b BBauG)
Bäume außerhalb der überbaubaren Fläche und außerhalb des Zufahrts- und Zugangsbereiches sollen erhalten werden.
- 1.14 Stützmauern (§ 9 (1) 26 BBauG)
Stützmauern werden von der Stadt da errichtet, wo sie im Lageplan vorgesehen sind.
Stützmauern müssen zur Herstellung der Grundstückszufahrten- und Zugänge unterbrochen werden.
Zur Herstellung der Stützmauern kann die Stadt vom Anlieger Auskunft darüber verlangen, wo die Grundstückszufahrten- und Zugänge vorzusehen sind.
- 1.15 Nebenanlagen, Grundstückseinzäunungen im Bereich Riedbach
Entlang des Riedbaches sind Nebenanlagen bis zu einer Tiefe von 10,0 m ab Böschungskante Bachufer unzulässig.
Grundstückseinzäunungen entlang des Riedbaches sind bis zu einer Tiefe von 2,0 m ab Böschungskante Bachufer unzulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BBauG i.V.m. § 111 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1 Hauptdächer und Dachaufbauten

~~Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte Dächer zulässig, insbesondere auch Walmdächer.~~
Die Dachneigung im überwiegenden Geltungsbereich beträgt 22° - 35° bzw. 20° - 35° im Gebietsteil Ellenberg. Dachaufbauten sind unzulässig. Einzelgaragen sind baulich an das Hauptgebäude anzubinden. Sie sind von der Festsetzung der Dachform ausgenommen.

Die Dachdeckung der Hauptgebäude ist in Ziegel auszuführen.

2.1.2 Antennen

Auf jedem Gebäude darf nur eine Antenne errichtet werden. Soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.

2.1.3 Freileitungen

Im gesamten Geltungsbereich sind Freileitungen unzulässig. Die vorhandenen Freileitungen werden verkabelt.

2.2 Fassadengestaltung

2.2.1 Oberfläche der Außenwände

Unzulässig sind Plattenverkleidungen mit glänzenden Oberflächen, sowie Platten aus Baustoffimitationen und Asbestzementplatten in größerem Umfang.

2.2.2 Farbgestaltung

Extreme Farbtöne, wie reines Weiß (Remissionswerte von 80 - 100) und Schwarz (Remissionswerte von 0 - 15), sind nicht zulässig.

2.3 Höchstgrenze von Gebäudehöhen

Bei der Zahl der Vollgeschosse II = I + IU darf die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) am tiefsten talseitigen Schnittpunkt des Gebäudes mit dem natürlich gewachsenen Gelände maximal 6,50 m betragen.

Bei der Zahl der Vollgeschosse II = I + ID darf die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) am tiefsten Schnittpunkt des Gebäudes mit dem natürlich gewachsenen Gelände maximal 4,5 m betragen.

Nach der Fertigstellung darf das Gebäude nicht höher als 2-geschossig in Erscheinung treten.

2.3.1 Ausnahmen zu 2.3

Von den unter 2.3 festgesetzten Höhen können als Ausnahmen in steilen Hanglagen Abweichung bis zu 1,5 m zugelassen werden - § 31 (1) BBauG. mit mehr als 30% Steigung

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünanlagen oder als gärtnerische Anlagen anzulegen und zu unterhalten.

2.4.1 Auffüllungen und Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen den natürlichen Geländeverlauf nicht wesentlich verändern und müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein.

~~2.4.2 Einfriedungen~~

~~Es sind allgemein nur natürliche Einfriedungen zulässig. Ausnahmsweise sind entlang der Ostdorfer Straße (K 7124) auch andere Einfriedungen (Holz, Stein, Formstein) zulässig.~~

3. Hinweise

3.1 Der Verdolungsplan für den außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegenden Riedbach ist berücksichtigt.

3.2 Die Entwässerung der Baugrundstücke wird im Baugenehmigungsverfahren gemäß § 62 LBO überprüft.

4. Verfahren

Aufstellungsbeschuß des Gemeinderates - Hausers Brühl II	am 23.01.1980
Aufstellungsbeschuß bekanntgemacht - Hausers Brühl II	am 01.02.1980/ 03.12.1982
Aufstellungsbeschuß - Änderung, Teilfläche Hausers Brühl I, Ellenberg	am 25.11.1982
Aufstellungsbeschuß bekanntgemacht - Änderung, Teilfläche Hausers Brühl I, Ellenberg	am 03.12.1982
Auslegungsbeschuß des Gemeinderates	am 25.11.1982
Auslegung bekanntgemacht	am 03.12.1982
Der Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt (§ 2 (6) BBauG)	vom 13.12.1982 bis 24.01.1983
Satzungsbeschuß des Gemeinderates genehmigt durch ... <i>Landschaftszentrum</i> ...	am 18.05.1983
	am <i>12.10.1983</i>
	Erlass Nr. <i>3412-612.21 Kol/Schick</i>
Inkrafttreten durch Bekanntmachung	am <i>02.12.1983</i>

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1. BBauG

WR

Reines Wohngebiet § 3 BauNVO

WA

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1. BBauG i.V.m. § 111 LBO

II

2 Vollgeschosse § 18 BauNVO

II=I+ID

2 Vollgeschosse = 1 Vollgeschoß + 1 anrechenbares Dachgeschoß

II=I+IU

2 Vollgeschosse = 1 Vollgeschoß + 1 anrechenbares Untergeschoß

0,4

z.B. Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO

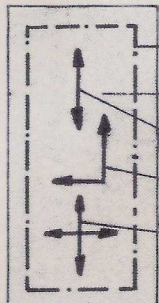
0,8

z.B. Geschoßflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen, § 9 (1) 2. BBauG

0

offene Bauweise § 22 (2) BauNVO



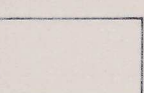
Baugrenze § 23 (3) BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche

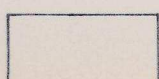
Gebäudehaupttrichtung/Hauptfirstrichtung § 111 (1) LBO

Gebäudenebenrichtung/Nebenfirstrichtung

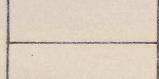
Gebäudehaupttrichtung/Hauptfirstrichtung, alternativ



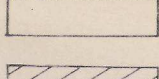
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Abs. 11 BBauG



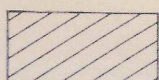
Fahrbahn



Aufteilung als Richtlinie, nicht zwingend



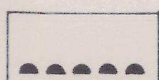
Gehweg, befahrbarer Wohnweg



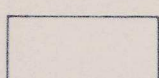
Verkehrsberuhigter Bereich ohne Trennung zwischen Gehweg und Fahrbahn

ST

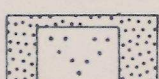
Fläche für öffentliche Stellplätze



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 11 BBauG



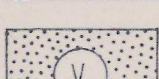
Grünfläche § 9 (1) 15, 25a, b und § 9 (6) BBauG



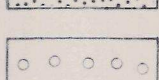
öffentliche Grünfläche



Spielplatz



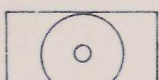
Verkehrsgrün/Grünstreifen i.S.v. § 127 (2) 3. BBauG



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

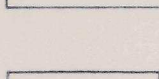


Pflanzgebot für hochstämmige Bäume

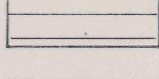


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern.

Versorgungsflächen § 9 (1) 12. BBauG



Flächen für Versorgungsanlagen



Umformerstation (im Erdreich)

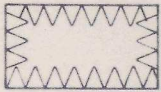


Wasserbehälter



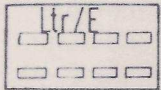
Abwasser (offene Rinne)

Von der Bebauung frei zuhaltende Fläche § 9 (1) 10. BBauG

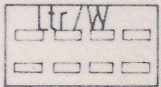


Sichtfeld, Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Höhe der Bepflanzung : 0,70 m

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) 21. BBauG



Leitungsrecht für geplante 20 KV Erdkabel



Leitungsrecht für Abwasserkanal

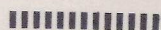
Sonstige Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
§ 9 (7) BBauG



Abgrenzung der Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes
"Hausers Brühl I"



Abgrenzung der Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes
"Ellenberg"

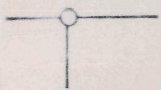


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

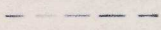
Hinweise und Erläuterungen



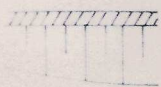
bestehende Bebauung



Grundstücksgrenzen vorhanden



Grundstücksgrenzen geplant



Stützmauern § 9 (1) 26. BBauG als Bestandteil der Verkehrsanlage
Büschungen



Öffentliches Gewässer