

Name	Wert
> <b>ID1</b>	45
GEMEINDE	Geislingen
GEMARKUNG	Geislingen
GEMARKUNG_NR	7960
FLUR	
FLUR_NR	0
PLANUNGSTRAEGER	
PLANNAME	Hausers Brühl II (2001)
AENDERUNG	0
AENDERUNG_BEM	Dachaufbauten
PLANART	2000 Qualifizierter Bplan
GENEHMIGUNGSDATUM	
INKRAFTTRETENSDATUM	09.03.2001 00:00:00
RECHTSSTAND	4000 Rechtskraft
FASSUNG_BAUNVO	90 - BauNVO, in Kraft getreten am 27.01.1990
DOKUMENT_SATZUNG	<a href="Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7960_20010309_Dachaufbauten_Satzung_0.pdf">Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7960_20010309 Dachaufbauten Satzung 0.pdf</a>
DOKUMENT_ORIGINALPLAN	<a href="Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7960_19831012_Hausers_Bruehl_II_Plan_0.pdf">Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7960_19831012 Hausers Bruehl II Plan 0.pdf</a>
DOKUMENT_TEXTL_FESTSETZUNG	<a href="Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7960_20010309_Dachaufbauten_Textfest_0.pdf">Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7960_20010309 Dachaufbauten Textfest 0.pdf</a>
DOKUMENT_BAUVOERSCHRIFT	<a href="Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\Kein_Dokument_vorhanden.pdf">Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\Kein Dokument vorhanden.pdf</a>
DOKUMENT_LEGENDE	<a href="Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7960_19831012_Hausers_Bruehl_II_Legende_0.pdf">Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7960_19831012 Hausers Bruehl II Legende 0.pdf</a>
NAME	<a href="Y:\Warehouses\BPlan\BPlan_Raster\7960_19831012_Hausers_Bruehl_II_Geoplan_0.tif">Y:\Warehouses\BPlan\BPlan_Raster\7960_19831012 Hausers Bruehl II Geoplan 0.tif</a>

Stadt Geislingen  
Zollernalbkreis

## **Satzung** **über die Gestaltung von Dachaufbauten**

Aufgrund der §§ 1,2 und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S.2253), des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GVBl. S.617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S.577) hat der Gemeinderat am 28. 11. 2000 bezüglich der Dachaufbauten folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1** **Geltungsbereiche**

Die vom Gemeinderat beschlossenen Festsetzungen für Dachaufbauten gelten für die nachfolgend aufgeführten qualifizierten Bebauungspläne:

#### **im Stadtteil Geislingen:**

- a) „Hung I“ und „Hung II“
- b) „Giebel I“ und „Giebel II“
- c) „Hausers Brühl I“ und „II“
- d) „Ellenberg“
- e) „Warte I“ und „II“
- f) „Beinleshalde“

#### **im Stadtteil Binsdorf**

- a) „Gehrn“ und „Erweiterung“
- b) „Gschmielen“
- c) „Untere Breite“
- d) „Hinter Beund“
- e) „Hinter Beund II“

#### **im Stadtteil Erlaheim:**

- a) „Brühl“ und „Scheibenthalde I“
- b) „Scheibenthalde II“, „Öhmdwiesen“ - „Kottenwiesen“
- c) „Sailegärten“
- d) „Hofen“
- e) „Hofen II“.

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB wurde mit Verfügung vom **22. Feb. 2001** abgeschlossen.

Balingen, **22. Feb. 2001**  
Landratsamt Zollernalbkreis



Sowie für die Altortbereiche:

Stadtteil Geislingen  
Stadtteil Binsdorf  
Stadtteil Erlaheim

bezüglich den örtlichen Bauvorschriften.

## **§ 2 Aufhebungen**

Die in den in § 1 genannten Baugebieten bestehenden Festsetzungen bezüglich der Gestaltung von Dachgauben werden ersatzlos aufgehoben.

## **§ 3 Neufestsetzungen**

In den in § 1 genannten Baugebieten werden neu festgesetzt, die als Anlage 1 beigefügten „Gestaltungsrichtlinien für die Zulassung von Dachaufbauten“ in der Fassung vom März 2000.

## **§ 4 Örtliche Bauvorschriften**

In den Altorten der Stadtteile Geislingen, Binsdorf und Erlaheim sind die „Gestaltungsrichtlinien für die Zulassung von Dachaufbauten“ in der Fassung von März 2000 (Anlage 1) nach § 3 ebenfalls verbindlich anzuwenden.

## **§ 5**

Der Satzung ist eine Begründung als Anlage 2 beigefügt.

## **§ 6**

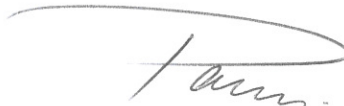
Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

**Hinweis:**

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs.4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt Geislingen geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Geislingen, den 29. November 2000



  
Günther-Martin Pauli  
Bürgermeister

**Beglaubigung**

Es wird hiermit beglaubigt, daß der Bebauungsplan vom Landratsamt Zollernalbkreis genehmigt worden ist. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 20, vom **-9. März 2001**

Somit ist der Bebauungsplan ab dem **-9. März 2001** bestandskräftig.

Geislingen, den **12. März 2001**

Bürgermeisteramt







**Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

- §§ 2, 9, 10 Bundesbaugesetz - BBAuG - vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256), zuletzt geändert am 06.07.1979 (BGBl. I. S. 949)
- §§ 1-23 Baunutzungsverordnung - BaunVO - i.d.F. vom 15.09.1977
- § 111 Landesbauordnung - LBO - für Baden-Württemberg vom 20.06.1972 (Ges.-Bl. S. 392), zuletzt geändert am 12.02.1980 (Ges.-Bl. S. 11)
- § 4 Gemeindeordnung - GO - für Baden-Württemberg vom 22.12.1975 (Ges.-Bl. v. 27.01.1976, S. 1), zuletzt geändert am 12.02.1980 (Ges.-Bl. S. 119)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bisher bestehenden planungs- und baurechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der Stadt Geislingen aufgehoben und durch die zeichnerische, farbige und textliche Darstellung ersetzt.

**Füllschema der Nutzungsschablone**

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschöfllächenzahl GFZ
Bauweise	Dachform SD = Satteldach
	Dachneigung

**ZEICHNERKLÄRUNG**

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

- WR Reines Wohngebiet § 3 BauVO
- WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauVO

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

- II 2 Vollgeschosse § 10 BauVO
- II-I+IU 2 Vollgeschosse + 1 Vollgeschöb + 1 anrechenbares Dachgeschöb
- II-I+IU 2 Vollgeschosse + 1 Vollgeschöb + 1 anrechenbares Untergeschöb
- 0,4 z.B. Grundflächenzahl GRZ § 19 BauVO
- 0,8 z.B. Geschöfllächenzahl GFZ § 20 BauVO

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

- 0 offene Bauweise § 22 (2) BauVO
- Baugrenze § 23 (3) BauVO
- Gebäudeauftrichtung/Hauptfirstrichtung § 111 (1) LBO
- Gebäudebenutzung/Nebenfirstrichtung
- Gebäudeauftrichtung/Hauptfirstrichtung, alternativ

Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Abs. 11 BBAuG

- Fahrbahn
- Aufteilung als Richtlinie, nicht zwingend
- 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
- Vegetationsgrün/Grünstreifen i.S.v. § 127 (2) 3. BBAuG
- Verengung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern
- Pflanzgebiet für hochstämmige Bäume
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und Gewässern.

Versorgungsflächen § 9 (1) 12. BBAuG

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Umformerstation (in Erdreich)
- Wasserbehälter
- Abwasser (offene Rinne)

**2. Baunutzungsverordnungs-Festsetzungen (§ 9 (1) 1. BBAuG i.V.m. § 111 LBO)**

2.1.1 Hauptstädter und Dachflächen

Die Dachneigung im überwiegenden Geltungsbereich beträgt 22° bis 35°, 20° bis 35° im Gebietsteil Ellenberg. Einzelfragen sind nach § 9 (1) 1. BBAuG zu entscheiden. Die Dachneigung der Hauptgebäude ist in Ziegeln auszuführen. Auf jeden Gebäudefuß darf nur eine Antenne errichtet werden. Soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Nebenantennen unzulässig.

2.1.2 Freileitungen

In gesamten Geltungsbereich sind Freileitungen unzulässig. Die verbleibenden Freileitungen werden verkauft.

2.2 Fassadengestaltung

2.2.1 Oberfläche der Außenwände

Unzulässig sind Plattenverkleidungen mit glänzenden Oberflächen, sowie Platten aus Baustoffimitationen und Asbestzementplatten in gläserner Setzung.

2.2.2 Farbgestaltung

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

2.3 Höchstgrenze von Gebäuden

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

2.4 Gestaltung der unüberbauten Flächen

Die unüberbauten 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 den eigenen Grundstück beschränkt sein.

2.4.2 Einfriedigungen

Es sind allgemein nur natürliche Einfriedigungen zulässig. Ausnahme sind entlang der Osttorstraße (K 7124) auch andere Einfriedigungen (Holz, Stein, Formstein) zulässig.

**3. Hinweise**

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

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

**4. Verfahren**

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates - Hausers Brühl II am 23.01.1980

Aufstellungsbeschluss bekanntgemacht - Hausers Brühl II am 01.02.1980

Aufstellungsbeschluss bekanntgemacht - Änderung Teilfläche Hausers Brühl I, Ellenberg am 25.11.1982

Aufstellungsbeschluss bekanntgemacht - Änderung Teilfläche Hausers Brühl I, Ellenberg am 13.12.1982

Auslegungsbekanntgemacht am 25.11.1982

Sitzungsbeschluss des Gemeinderates vom 13.12.1982 bis 13.12.1983

genehmigt durch ..... am 18.02.1983

Inkrafttreten durch Bekanntmachung Erläss Nr. .... am .....

**STADT GEISLINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN**

**"HAUSERS BRÜHL II"**

**+ ÄNDERUNG EINER TEILFLÄCHE**

**DES BEBAUUNGSPLANES**

**"HAUSERS BRÜHL I"**

**+ ÄNDERUNG EINER TEILFLÄCHE**

**DES BEBAUUNGSPLANES**

**"ELLENBERG"**

Genehmigt

Baltingen, den 12. OKT. 1983

M 1:500

STAND DER PLANUNTERLAGEN 07.04.1983/18.05.1983

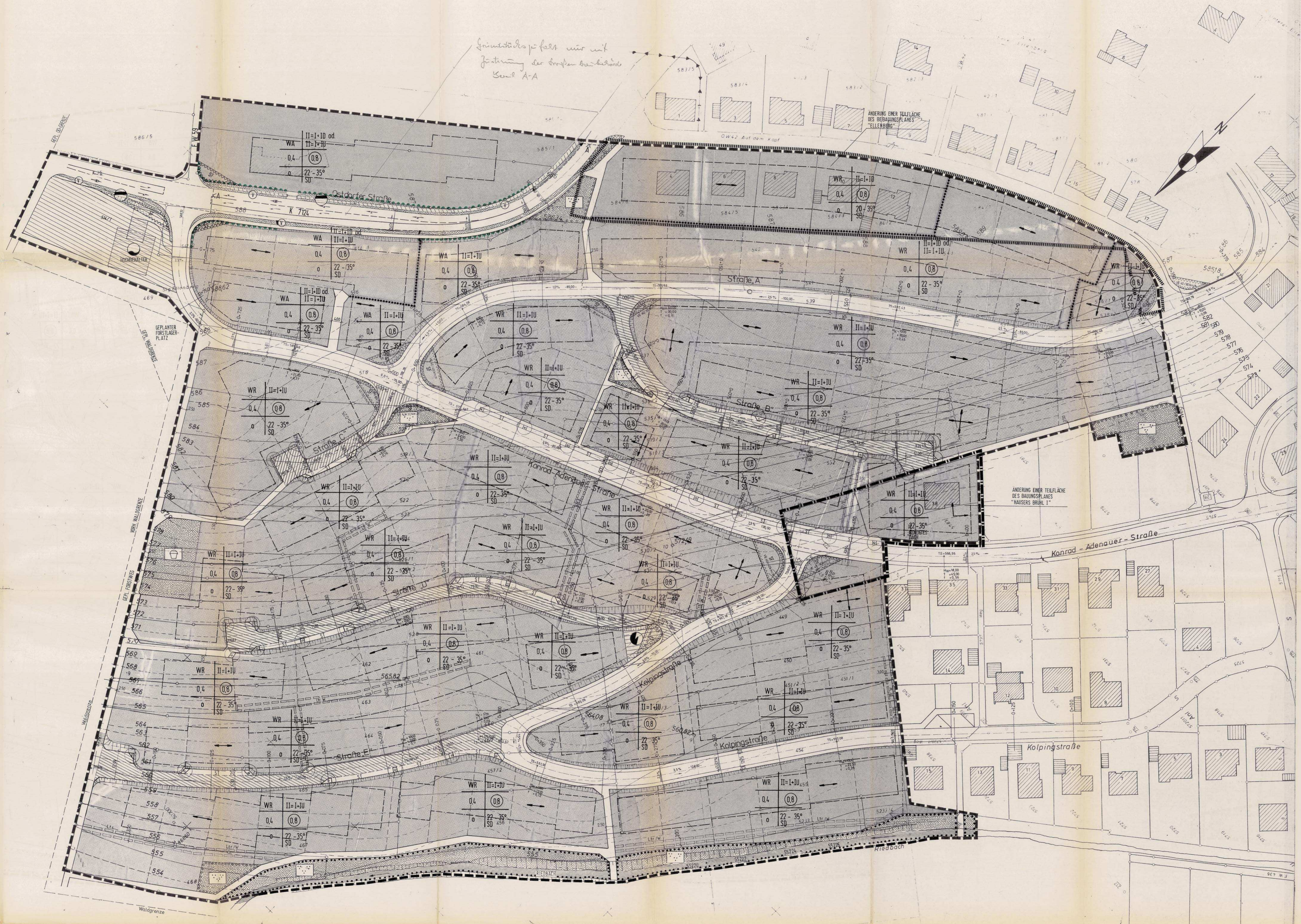
Es wird bestätigt, daß die dargestellten Flurstücksgrenzen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

Baltingen, den  
Städtisches Vermessungsamt Baltingen

Bebauungsplanung: S.T.E.G. STADTENTWICKLUNG  
SÜDBEST. GEMEINDETEIL GEISLINGEN  
Konradstraße 50  
7300 Stuttgart 1

Planung der Verkehrsflächen:  
Dipl.-Ing. Albert  
Büro für Bauplanung  
Steinlestraße 11  
7460 Baltingen

STUTTGART:  
02/11/1982/KU/HT/2  
07.04.1983/HT/2  
18.05.1983/HT



Grundstückspfeile nur mit  
Zählung der beiden Buchstaben  
Kanal A-A

- Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes
- §§ 2, 9, 10 Bundesbaugesetz - BBauG - vom 10.08.1976 (BGBl. I. S. 2254), zuletzt geändert am 06.07.1979 (BGBl. I. S. 949)
  - §§ 1-23 Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. vom 15.09.1977
  - § 111 Landesbaunutzungsverordnung - LBNV - für Baden-Württemberg vom 20.06.1972 (Ges.Bt. S. 352), zuletzt geändert am 12.02.1980 (Ges.Bt. S. 116)
  - § 4 Gemeindeordnung - GO - für Baden-Württemberg vom 22.12.1975 (Ges.Bt. v. 27.01.1976, S. 1), zuletzt geändert am 12.02.1980 (Ges.Bt. S. 119)
- Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bisher bestehenden planungs- und bauvorschriften und örtlichen Bauvorschriften der Stadt Geislingen aufgehoben und durch die zeichnerische, farbige und textliche Darstellung ersetzt.
- Füllschemata der Nutzungsschablonen
- |                      |   |
|----------------------|---|
| Baugebiet            | Zahl der Vollgeschosse                  |
| Grundflächenzahl GRZ | Geschossflächenzahl GFZ                 |
| Bauweise             | Dachform SD = Satteldach<br>Dachneigung |
- ZEICHNERKLÄRUNG**
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1. BauVO
  - WR Reines Wohngebiet § 3 BauVO
  - WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauVO
  - Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1. BauVO i.V.m. § 111 LBO
  - II 2 Vollgeschosse § 18 BauVO
  - II-I-ID 2 Vollgeschosse = 1 Vollgeschosß + 1 anrechenbares Dachgeschosß
  - II-I-U 2 Vollgeschosse = 1 Vollgeschosß + 1 anrechenbares Untergeschosß
  - 0,4 z.B. Grundflächenzahl GRZ § 19 BauVO
  - 0,8 z.B. Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauVO
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen, § 9 (1) 2. BauVO
  - 0 offene Bauweise § 22 (2) BauVO
  - Saugrenze § 23 (3) BauVO
  - überbaubare Grundstücksfläche
  - Gebäudehauptabstrich/Hauptfirstrichung § 111 (1) LBO
  - Gebäudeoberabstrich/Hauptfirstrichung, alternativ
  - untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 (1) BauVO sind von dieser Festssetzung ausgenommen.
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Abs. 11 BauVO
  - Fahrbahn
  - Aufteilung als Richtlinie, nicht zwingend Gehweg, befahrbarer Löhweg
  - Verkehrsberuhigter Bereich ohne Trennung zwischen Gehweg und Fahrbahn
  - ST Fläche für öffentliche Stellplätze
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 11 BauVO
  - Grünfläche § 9 (1) 15, 25a, b und § 9 (6) BauVO
  - öffentliche Grünfläche
  - Spielplatz
  - Verkehrsgrün/Grünstreifen i.S.v. § 127 (2) 3. BauVO
  - 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.
  - Versorgungflächen § 9 (1) 12. BauVO
  - Flächen für Versorgungsanlagen
  - Uniformstation (in Erdreich)
  - Wasserbehälter
  - Abwasser (offene Rinne)

**2. Bauvorschriften (Festsetzungen) § 9 (4) BauVO i.V.m. § 111 LBO**

**2.1. Mauer**  
2.1.1 Hauptfächer und Dachaufbauten  
Die Dachneigung im überwiegenden Geltungsbereich beträgt 22° - 35° bzw. 20° - 35° in gebietsteil Ellenberg, schiefenflächen sind unzulässig.  
Einzelgaragen sind baulich an das Hauptgebäude anbinden. Die Höhe der Festschaltung der Dachform ausgenommen.  
Die Dachdeckung der Hauptgebäude ist in Ziegeln auszuführen.  
Auf jedes Gebäude darf nur eine Antenne errichtet werden. Soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.

2.1.2 Freizeitanlagen  
In besetzten Geltungsbereich sind Freizeitanlagen unzulässig, die vorhandenen Freizeitanlagen werden vergrößert.

2.1.3 Freizeitanlagen  
In besetzten Geltungsbereich sind Freizeitanlagen unzulässig, die vorhandenen Freizeitanlagen werden vergrößert.

2.2 Fassadengestaltung  
2.2.1 Oberfläche der Außenwände  
Qualität sind Plattenverkleidungen mit glänzenden Oberflächen, sowie Platten aus Kunststoffmaterialien und Asbestzementplatten in gelber Farbe.  
2.2.2 Farbgestaltung  
Extreme Farbige, wie reines Weiß (Reinweißwerte vor 100) und Schwarz (Reinweißwerte von 0 - 10), sind nicht zulässig.

2.3 Höchstgrenze von Gebäudehöhen  
Bei der Zahl der Vollgeschosse II = 1 + ID darf die 'traufreiche' (Schiffkante) Höhenabstrichhöhe zu tiefsten schiffkante Schrittstufe des Gebäudes mit dem natürlich geneigten Gelände maximal 1,5 m betragen.  
Bei der Zahl der Vollgeschosse II = 1 + U darf die 'traufreiche' (Schiffkante) Höhenabstrichhöhe zu tiefsten schiffkante Schrittstufe des Gebäudes mit dem natürlich geneigten Gelände maximal 1,5 m betragen.  
Nach der Fertigstellung darf das Gebäude nicht höher als 2-geschosßig in Erscheinung treten.  
2.3.1 Ausnahmen zu 2.3  
Von den unter 2.3 festgesetzten Höhen können als Ausnahmen in einzelnen Hauptlagen/Abteilungen bis zu 1,5 m zulassen werden - § 31 (1) BauVO - mit mehr als 30% Steigung

2.4 Gestaltung der ungebauten Flächen  
Die ungebauten Flächen der Baugrubenflächen sind als Grünanlagen oder als gärtnerische Anlagen anzulegen und zu unterhalten.  
2.4.1 Auffüllungen und Abgrabungen  
Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen dem natürlichen Geländeverlauf nicht wesentlich vermindern und müssen auf dem eigenen Grundstück beschränkt sein.  
2.4.2 Einfriedigungen  
Es sind allgemein nur metallische Einfriedigungen zulässig. Ausnahmsweise sind entlang der Konrad-Adenauer-Straße (K 7124) auch andere Einfriedigungen (Holz, Stein, Formstein) zulässig.

**3. Hinweise**  
3.1 Der verordnungsplan für den außerhalb des räumlichen geltungsbereiches liegenden riedbach ist berücksichtig.  
3.2 Die Entlassung der Baugrubenstücke wird im Baugenehmigungsverfahren gemäß § 62 LBO überprüft.

**4. Verfahren**  
Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates am 23.01.1980  
Wahl von Brühl II  
Aufstellungsbeschluss bekanntgemacht - Hausers Brühl II am 01.02.1980  
Aufstellungsbeschluss bekanntgemacht - Änderung, Teilfläche Hausers Brühl I, Ellenberg am 25.11.1982  
Aufstellungsbeschluss bekanntgemacht - Änderung, Teilfläche Hausers Brühl I, Ellenberg am 12.12.1982  
Auslegungsbeschluss des Gemeinderates am 25.11.1982  
Der Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt § 2 (6) BauVO am 18.05.1983 bis 24.01.1983  
Satzungsbeschluss des Gemeinderates am 18.05.1983 genehmigt durch ... am 02.12.1983  
Inkrafttreten durch Bekanntmachung am 02.12.1983

**TEXTUELL**  
1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauVO i.V.m. BauVO vom 15.9.1977)  
1.1 § 4 Allgemeines Wohngebiet (W) (§ 4 BauVO)  
Abweichend sind nicht zulässig:  
6. Stelle für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinstädten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, die Zulassung von untergeordneten baulichen Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauVO nicht zulässig.  
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauVO) GRZ, GFZ  
Die in Plan eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) sind Höchstwerte (§ 17 Abs. 1 BauVO i.V.m. § 17 Abs. 9 BauVO).  
1.3 Zahl der Vollgeschosse  
Die eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse gelten als Höchstgrenze (§ 10 BauVO i.V.m. § 2 4 - 8 LBO).  
1.4 Bauweise (§ 9 (1) Abs. 2 BauVO i.V.m. § 22 BauVO)  
In besetzten Geltungsbereich wird gemäß § 22 (2) offene Bauweise festgesetzt.  
1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauVO)  
Die in Plan eingetragenen Firstrichungen sind gleichzeitig die Hauptfirstrichungen der Gebäude. Bei Winkelgebäuden gilt diejenige Firstrichung für den längeren Gebäudeteil. Bei Gebäuden auf Eckgrundstücken sind ausgenommen alternative Hauptfirstrichungen zulässig.  
Untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 (1) BauVO sind von dieser Festssetzung ausgenommen.  
1.6.1 Garagen (§ 9 (1) Abs. 4 BauVO)  
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. Anderenfalls nicht.  
1.6.2 Garagen zwischen K 7124 und bauliche ungenutzten Baugruben sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.  
1.7 Versorgungsanlagen (§ 14 (2) BauVO)  
Die der Versorgung des bebauten Gebietes dienenden Versorgungsanlagen sind als Ausnahme zulässig.  
1.8 Zufahrten entlang der K 7124 (Häsdorfer 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 anscheinend lange Zufahrten auf den Grundstücken erforderlich werden. Hier sind die Zufahrten benachbarter Grundstücke zusammenzulegen.  
1.9 Verkehrsgrün/Grünstreifen (§ 9 (1) 11 BauVO)  
Grünstreifen werden zur Herstellung der Grundstückszufahrten unterworfen.  
Zur Herstellung der Grünstreifen kann die Stadt von Anlieger Auskunft darüber verlangen, wo die Grundstückszufahrten vorzuziehen sind.  
1.10 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen/Sichtflächen (§ 9 (1) 24 BauVO)  
Innerhalb der "von der Bebauung freizuhaltenden Flächen" (Sichtflächen) sind Anpflanzungen und Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.  
1.11 Neu- und/oder Ersatzpflanzungen von Bäumen (§ 9 (1) 25a BauVO)  
Bei Neu- und/oder Ersatzpflanzungen von Bäumen sind standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden.  
1.12 Pflanzgebot für Bäume (§ 9 (1) 25b BauVO)  
Der Standort der anzupflanzenden Bäume und die Lage der Zufahrten sind aufeinander abzustimmen. Zur Pflanzung kann die Stadt von Anlieger Auskunft darüber verlangen, wo die Grundstückszufahrten vorzuziehen sind.  
1.13 Erhaltung bestehender Bäume (§ 9 (1) 25b BauVO)  
Bäume außerhalb der überbaubaren Fläche und außerhalb des Zufahrts- und Zugangsbereiches sollen erhalten werden.  
1.14 Stützmauern (§ 9 (1) 26 BauVO)  
Stützmauern werden von der Stadt errichtet, wo sie im Lageplan vorgesehen sind.  
Stützmauern müssen zur Herstellung der Grundstückszufahrten und Zugänge unterworfen werden.  
Zur Herstellung der Stützmauern kann die Stadt von Anlieger Auskunft darüber verlangen, wo die Grundstückszufahrten- und Zugänge vorzuziehen sind.  
1.15 Nebenanlagen, Grundstückseinfriedigungen im Bereich Riedbach  
Entlang des Riedbachs sind Nebenanlagen bis zu einer Tiefe von 10,0 m ab Bauschneite des Bachufer unzulässig. Grundstückseinfriedigungen entlang des Riedbachs sind bis zu einer Tiefe von 2,0 m ab Bauschneite des Bachufer unzulässig.

**STADT GEISLINGEN**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**"HAUSERS BRÜHL II"**  
**+ ÄNDERUNG EINER TEILFLÄCHE**  
**DES BEBAUUNGSPLANES**  
**"HAUSERS BRÜHL I"**  
**+ ÄNDERUNG EINER TEILFLÄCHE**  
**DES BEBAUUNGSPLANES**  
**"ELLENBERG"**

M 1:500

STAND DER PLANMATERIALIEN: 07.04.1983 (10.05.1983)

Es wird bestätigt, dass die dargestellte Flurstücksplanung mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmt.

Baltingen, den 12. Okt. 1983

Landrätin  
Zofia Krawinkel  
Krawinkel

Planung der Verkehrsflächen  
Dipl.-Ing. Albert Baur  
10711 Geislingen  
54 Hochstraße 11  
7460 Baltingen

02/11/1982/KU/11/72  
07.01.1983/11/172  
18.05.1983/11

## Gestaltungsrichtlinien für die Zulassung von Dachaufbauten

Dachaufbauten sollen sich der Dachfläche, innerhalb der sie errichtet werden, unterordnen. Deshalb ist bei ihrer Ausbildung auf eine zurückhaltende Größe und ausgewogene Lage in der Dachfläche zu achten.

### Dreiecksgaupen

Diese Gaupenform kann bei einer Dachneigung von mehr als  $25^\circ$  zur Ausführung kommen. Die Grundlänge darf maximal 3,50 m betragen. Diese wird zwischen den Sparren gemessen. Die Dachneigung der Gaupe kann je nach Form des Hauptdaches bis zu  $47^\circ$  ausgeführt werden. Der Abstand zwischen den Gaupen muss mindestens 1,0 m (Grundlinie) aufweisen. Im übrigen gelten gegenüber der Dachfläche die bei Schleppgaupen maßgebenden Abmessungen.

### Schleppgaupen

Bei Dächern mit mehr als  $35^\circ$  Neigung können Schleppgaupen verwirklicht werden. die Länge als Einzelaufbau darf nicht mehr als 70 v.H. der jeweiligen Dachlänge betragen. Bei Dachaufbauten als Gruppe, die auch die Formen der Giebel- oder Walmgaupe aufweisen können, darf die Einzellänge nicht über 2,50 m und insgesamt nicht über 70 v.H. der Dachlänge hinausgehen. Bei abgeschrägten Gaupen (Trapezgaupe) gilt die Grundlänge am Dachansatz.

Die Aufbauten müssen eine maßstäbliche Höhe, genügend Abstand zur Traufe, Ortgang, First und untereinander aufweisen. Die Wandhöhe der Gaupen darf nicht über 1,40 m hinausgehen. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Schnittpunkt der Vorderwand mit der Dachfläche des Hauptdaches bis zum Schnittpunkt dieser Wand mit der Dachhaut des Aufbaues.

Der Abstand zwischen den Gaupen muss mindestens 1,00 m und zu dem Ortgang mindestens 1,50 m - gemessen ab Dachüberstand- betragen.

Zwischen dem First des Hauptdaches und dem Dachansatz der Gaupe darf die Dachfläche nicht weniger als 0,80 m eingeschränkt werden.

Die Gaupen sind zu der traufseitigen Außenwand mit einem Abstand von mindestens 0,30 m (waagrecht gemessen) anzuordnen.

Dachaufbauten, die sich in ihrer Form grundsätzlich unterscheiden, sind innerhalb der gleichen Dachfläche nicht zulässig.

### Dachaufbauten als Sonderformen

Innerhalb flachgeneigter Dächer, deren Dachraum eine zusätzliche Belichtungsmöglichkeit durch Dachaufbauten erhalten soll, können im Einzelfall Dachaufbauten als Sonderformen zugelassen werden.

Dabei sind Aufbauten in der Form eines Fensterbandes (Abdeckung ca.  $5^\circ$ ), mit der Dachausbildung parallel zum Hauptdach, als Zwerchgiebel u.ä. in die Dachfläche zu integrieren. Solche Sonderformen müssen sich der Dachfläche unterordnen und dürfen eine Wandhöhe (vgl. oben) von 1,30 m nicht überschreiten.

...

### Dacheinschnitte

Dacheinschnitte dürfen höchstens 1/3 der Dachlänge in Anspruch nehmen. Diese sollten jedoch möglichst mit einer Gaube überdeckt werden.

Soweit Balkone, Umwehungen und dgl. mit dem Dacheinschnitt in Verbindung stehen, dürfen diese über den Dachraum nicht hinausragen.

Dacheinschnitte werden auf die Gesamtlänge (70 v.H.) der Dachaufbauten angerechnet.

März 2000

Anerkannt: Geislingen, März 2000



  
Günther-Martin Pauli  
Bürgermeister

### **Ausfertigung:**

Es wird bestätigt, dass diese Begründung als Bestandteil des Bebauungsplanes vom Gemeinderat beschlossen wurde, und dass das für die Aufstellung von Bebauungsplänen vorgeschriebene Verfahren beachtet wurde.

Geislingen, den 29. November 2000



  
Günther-Martin Pauli  
Bürgermeister

### **Beglaubigung:**

Es wird hiermit beglaubigt, daß die Änderung vom Landratsamt Zollernalbkreis genehmigt worden ist. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 10 vom -9. März 2001. Somit ist die Änderung ab dem -9. März 2001 bestandskräftig.

Geislingen, den 12. März 2001  
Bürgermeisteramt







# 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

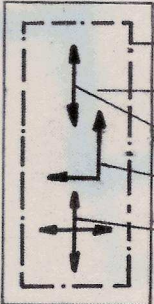
**0,8**

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

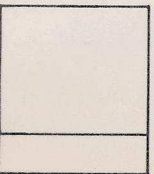
überbaubare Grundstücksfläche

Gebäudehaupttrichtung/Hauptfirstrichtung § 111 (1) LBO

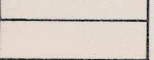
Gebäudenebenrichtung/Nebenfirstrichtung

Gebäudehaupttrichtung/Hauptfirstrichtung, alternativ

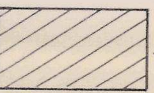
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Abs. 11 BBauG



Fahrbahn



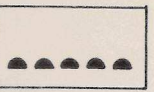
Aufteilung als Richtlinie, nicht zwingend  
Gehweg, befahrbarer Wohnweg



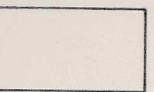
Verkehrsberuhigter Bereich  
ohne Trennung zwischen Gehweg und Fahrbahn

**ST**

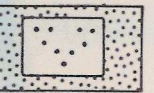
Fläche für öffentliche Stellplätze



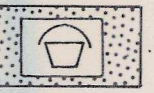
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 11 BBauG



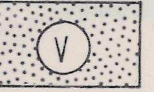
Grünfläche § 9 (1) 15, 25a, b und § 9 (6) BBauG



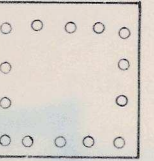
öffentliche Grünfläche



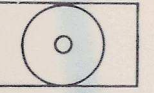
Spielplatz



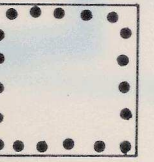
Verkehrsgrün/Grünstreifen i.S.v. § 127 (2) 3. BBauG



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen  
und Sträuchern

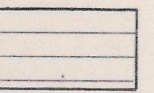


Pflanzgebot für hochstämmige Bäume



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

Versorgungsflächen § 9 (1) 12. BBauG



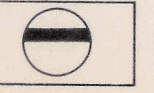
Flächen für Versorgungsanlagen



Umformerstation (im Erdreich)

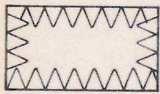


Wasserbehälter



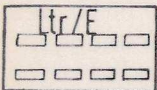
Abwasser (offene Rinne)

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

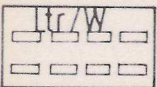


Sichtfeld, Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Höhe der Bepflanzung : 0,70 m

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"

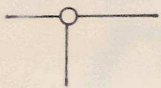


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

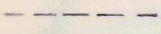
Hinweise und Erläuterungen



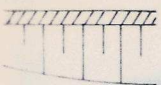
bestehende Bebauung



Grundstücksgrenzen vorhanden



Grundstücksgrenzen geplant



Stützmauern § 9 (1) 26. BBauG als Bestandteil der Verkehrsanlagen Böschungen



öffentliches Gewässer