

Name	Wert
> ID1	47
GEMEINDE	Geislingen
GEMARKUNG	Geislingen
GEMARKUNG_NR	7960
FLUR	
FLUR_NR	0
PLANUNGSTRAEGER	
PLANNAME	Hausers Brühl II - 2. Änderung
AENDERUNG	2
AENDERUNG_BEM	Dachaufbauten
PLANART	2000 Qualifizierter Bplan
GENEHMIGUNGSDATUM	
INKRAFTTRETENSDATUM	02.10.1987 00:00:00
RECHTSSTAND	4000 Rechtskraft
FASSUNG_BAUNVO	70 - BauNVO, in Kraft getreten am 01.01.1987
DOKUMENT_SATZUNG	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7960 19871002 Hausers Bruehl II Satzung 2.pdf
DOKUMENT_ORIGINALPLAN	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7960 19871002 Hausers Bruehl II Plan 2.pdf
DOKUMENT_TEXTL_FESTSETZUNG	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7960 19871002 Hausers Bruehl II Textfest 2.pdf
DOKUMENT_BAUVOERSCHRIFT	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7960 19871002 Hausers Bruehl II Bauvor 2.pdf
DOKUMENT_LEGENDE	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7960 19871002 Hausers Bruehl II Legende 2.pdf
NAME	Y:\Warehouses\BPlan\BPlan Raster\7960 19871002 Hausers Bruehl II Geoplan 2.tif

Stadt Geislingen
Zollernalbkreis

S a t z u n g

zur Änderung des Bebauungsplanes "Hausers Brühl II",
Markung Geislingen, vom

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 bis 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.76 (BGBl. I S. 2256) in geltender Fassung sowie des § 111 Abs. 1 und 5 und des § 113 Abs. 2 Nr. 2 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.83 (GBl. S. 770 berichtigt 1984 S. 519) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03.10.83 (GBl. S. 578) hat der Gemeinderat am 01.07.1987 folgenden Bebauungsplan zur Änderung des am 12.10.83 genehmigten Bebauungsplanes "Hausers Brühl II", Markung Geislingen, zuletzt geändert am 05.02.86, als Satzung beschlossen:

§ 1

- (1) Ziffer 2.1.1 Sätze 2 und 3 der textlichen Festsetzungen werden wie folgt neu gefaßt: "Die Dachneigung im überwiegenden Geltungsbereich beträgt 22° - 38° bzw. 20° - 38° im Gebietsteil "Ellenberg". Dachaufbauten sind entsprechend den besonderen textlichen Festsetzungen über die Zulassung von Dachgauben vom 18.03.87 in Verbindung mit der zeichnerischen Darstellung der Gaubenform und Gaubenmaße entsprechend den Skizzen Buchstaben A bis C vom 27.01.87 zulässig". (Anlage 1)
- (2) Dieser Bebauungsplan besteht aus:
 1. den textlichen Festsetzungen über die Zulassung von Dachgauben vom 18.03.87 in Verbindung mit der zeichnerischen Darstellung der Gaubenformen und Gaubenmaße entsprechend den Skizzen Buchstaben A bis C vom 27.01.87 (Anlage 1),
 2. dem vom Büro Albert Mauthe, Balingen-Ostdorf, am 12.04.87 geänderten Lageplan, aus dem sich auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt (Anlage 2).
- (3) Dem Bebauungsplan ist eine Begründung als besondere Anlage 3 beigelegt.

§ 2

Diese Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

7465 Geislingen, den 01.07.1987



Bürgermeister:

Bekanntmachung: 02.10.1987 08/10

Stadt Geislingen
Zollernalbkreis

Bebauungsplanänderung: "Hausers Brühl II", Markung Geislingen

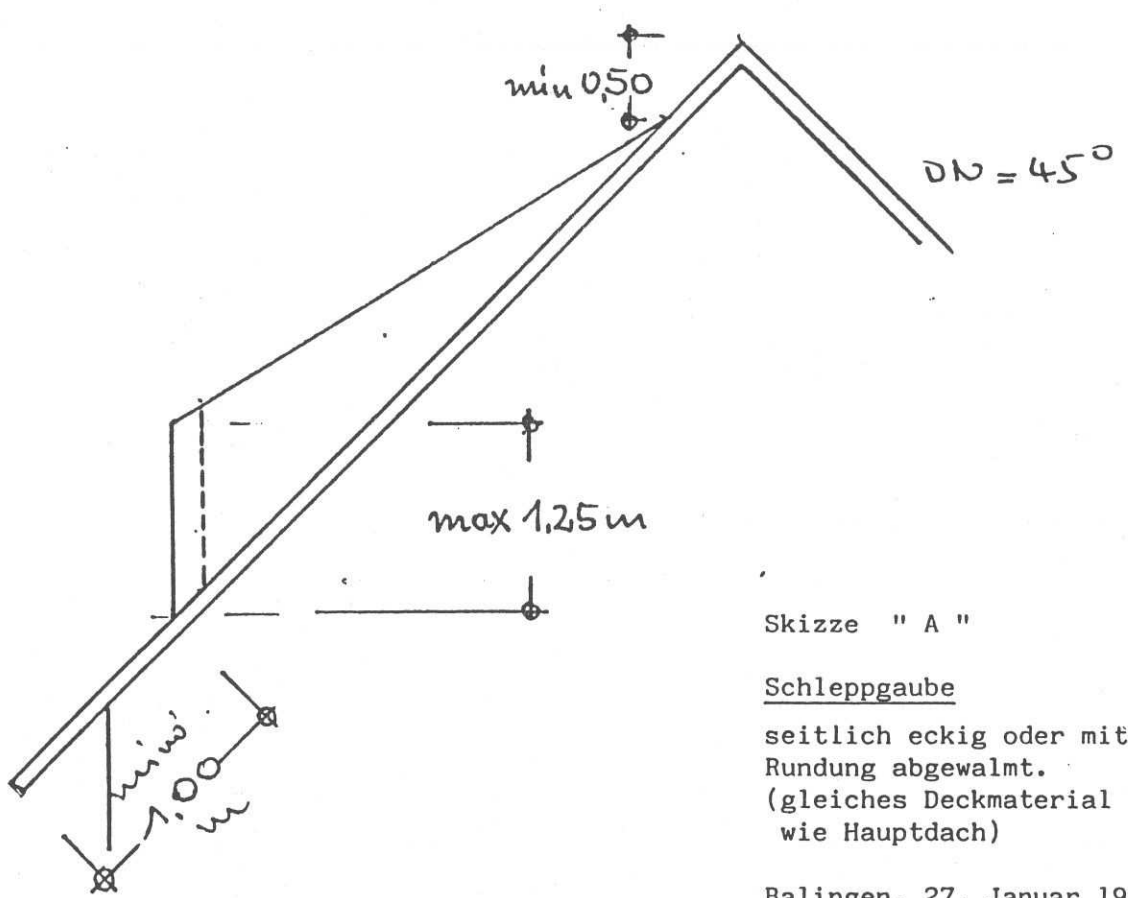
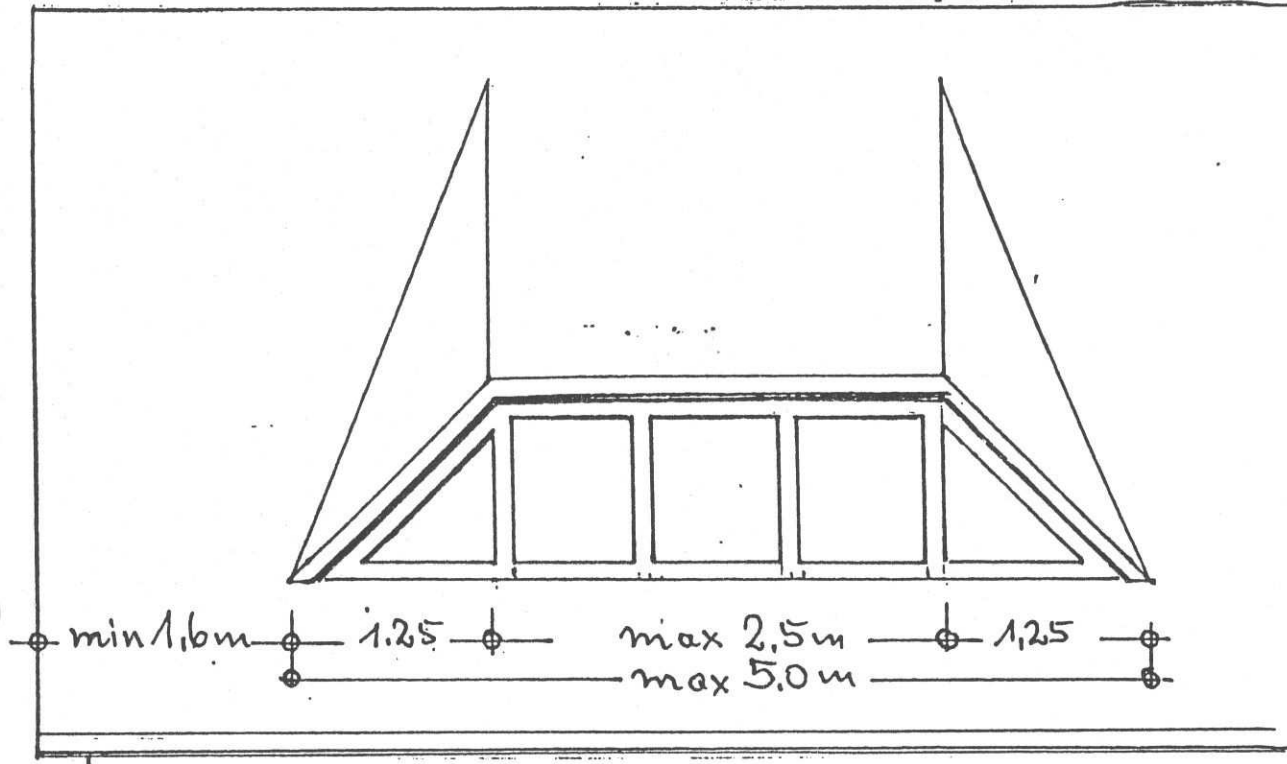
Textliche Festsetzungen:

1. Dachgaube Form A (Schleppgaube)
 - a) nur zulässig bei Hauptdachneigung von mind. 35°,
 - b) seitlich abgerundet bzw. abgewalmt oder senkrecht verschalt,
 - c) Deckmaterial wie Hauptdach.
2. Dachgaube Form B (Dreiecksgaube)
 - a) nur zulässig bei Hauptdachneigung von mind. 30°,
 - b) Dachmaterial wie Hauptdach oder Kupfer.
3. Dachgaube Form C (Rechteckgaube)
 - a) nur zulässig bei Hauptdachneigung von mind. 35°,
 - b) Dachmaterial Kupfer.

Je Dachseite sind nur Gauben derselben Form zulässig.

7465 Geislingen, den 18.03.87

. A

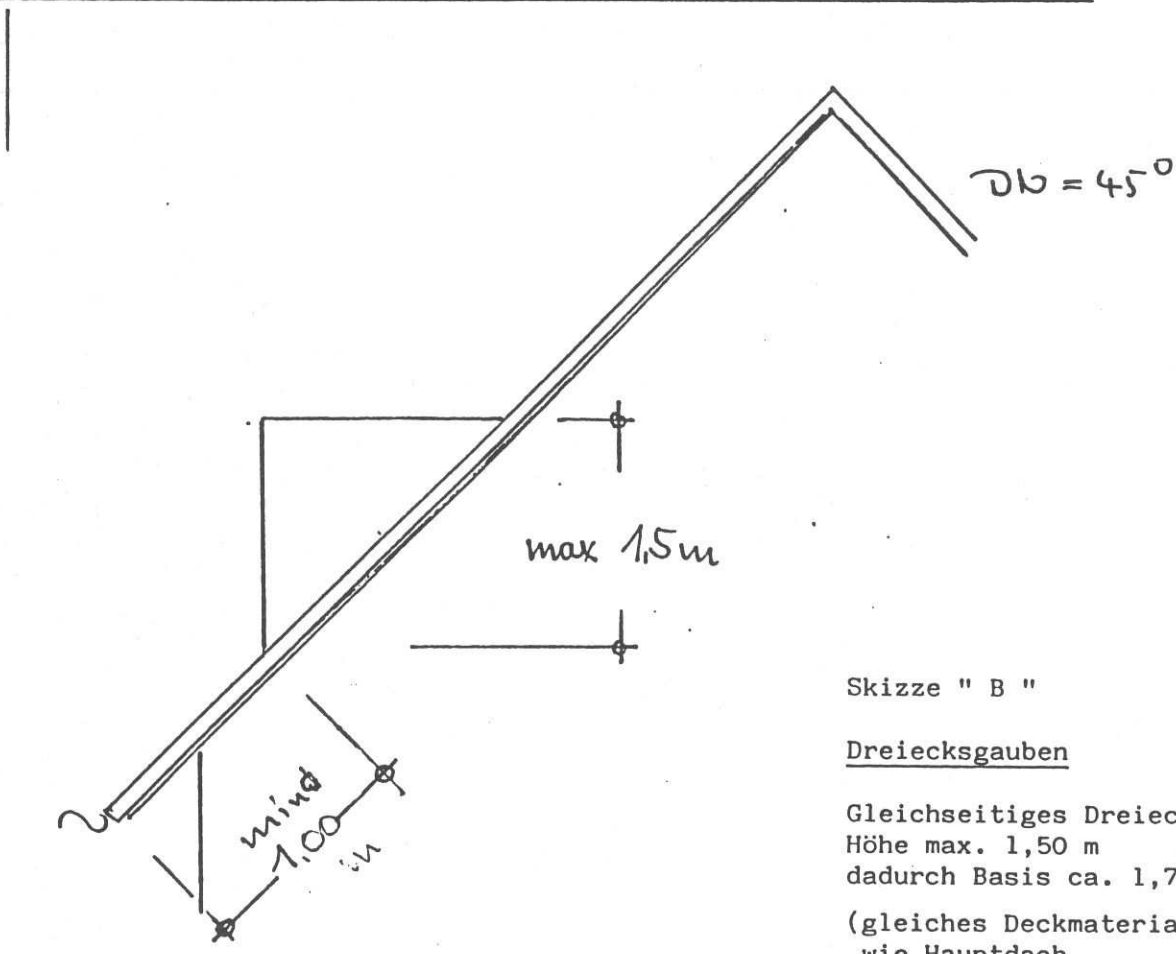
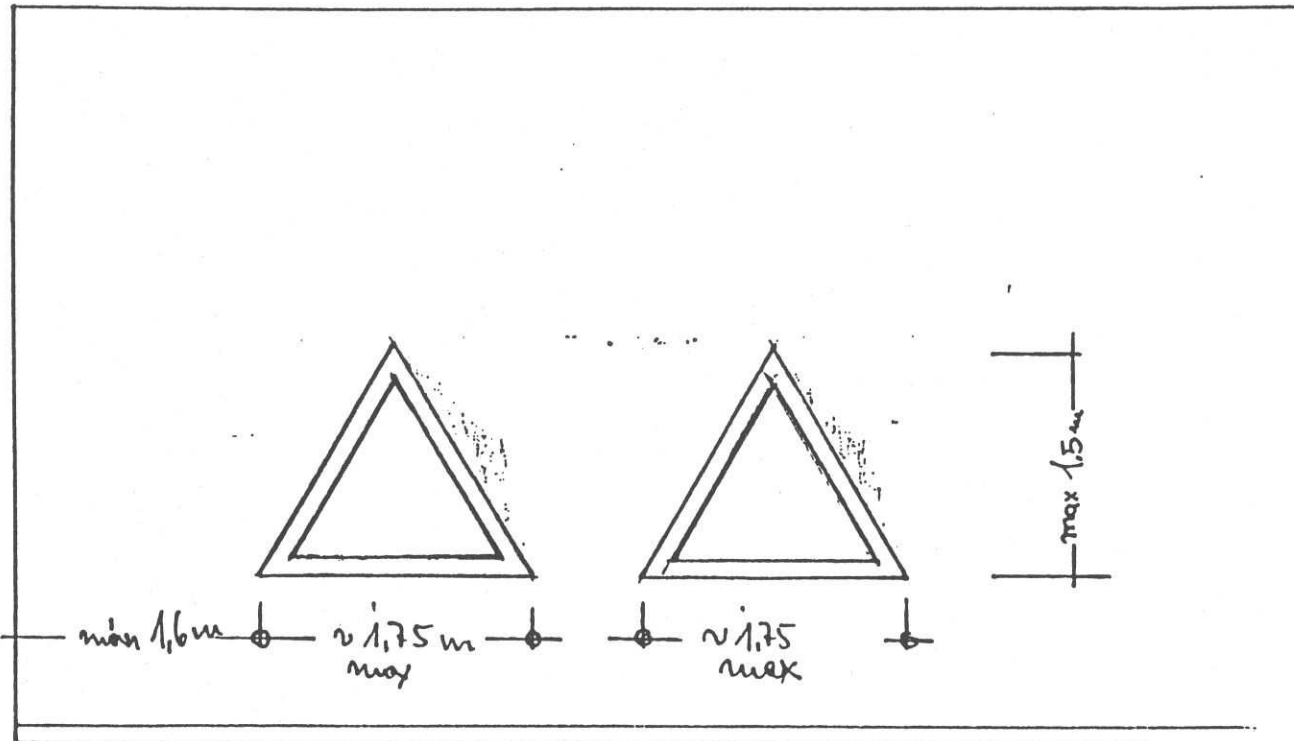


Skizze " A "

Schleppgaube

seitlich eckig oder mit
Rundung abgewalmt.
(gleiches Deckmaterial
wie Hauptdach)

Balingen, 27. Januar 1987



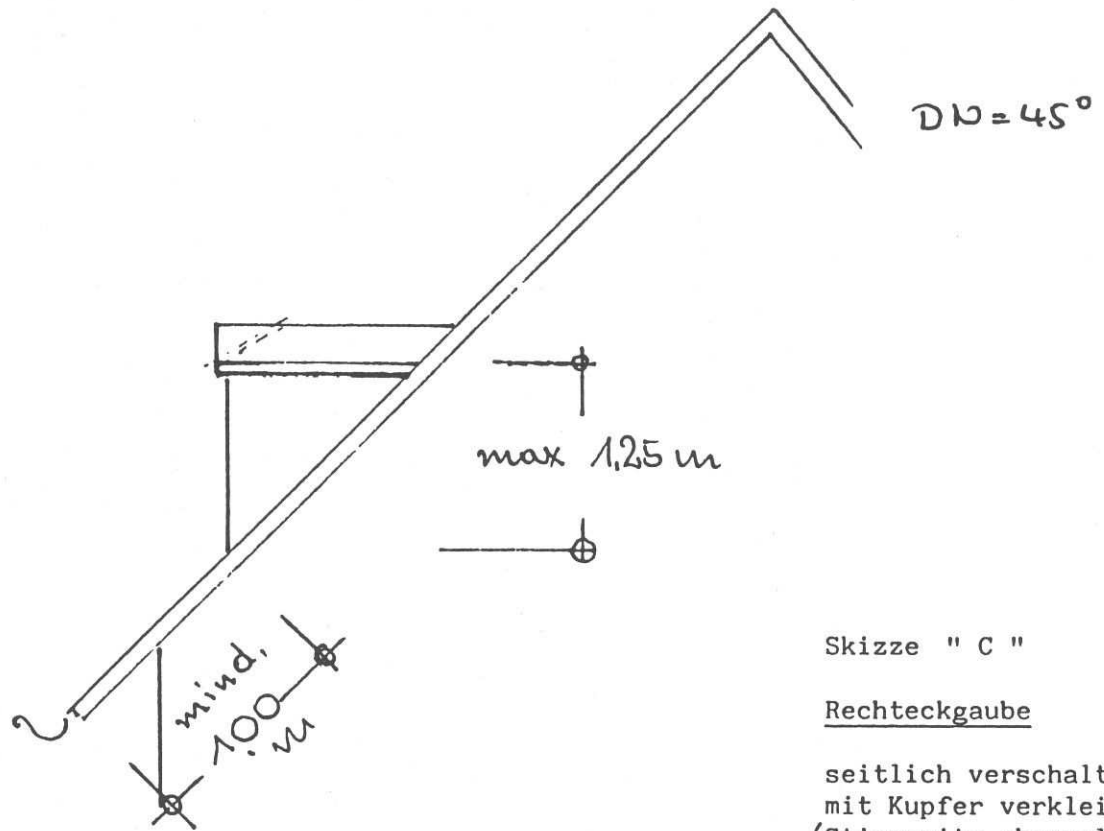
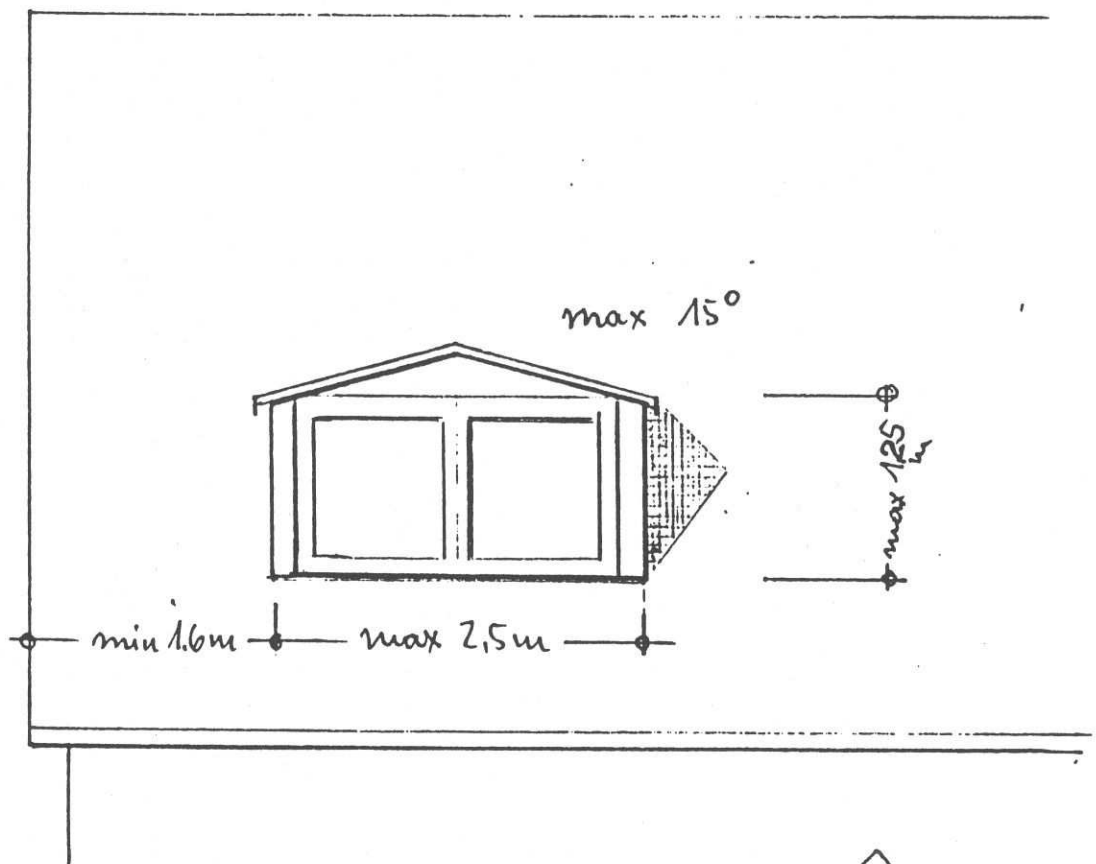
Skizze " B "

Dreiecksgauben

Gleichseitiges Dreieck
Höhe max. 1,50 m
dadurch Basis ca. 1,75 m
(gleiches Deckmaterial
wie Hauptdach -
Kupfer)

Balingen, 27. Januar 1987

"C"



Skizze " C "

Rechteckgaube

seitlich verschalt oder
mit Kupfer verkleidet.
(Stirnseite abgewalmt.)

Balingen, 27. Januar 1987

TEXTTEIL

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 Geschosflächenzahlen (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 (§ 13 BauNVO i.V.m. § 2, 4 - 3 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 ausgewiesene 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 angrenzender 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 freizuhalten 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 Riedbachs 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

Die Dachneigung im überwiegenden Geltungsbereich beträgt 22° - 38° bzw. 20° - 38° im Gebietsteil "Ellenberg". Dachaufbauten sind entsprechend den besonderen textlichen Festsetzungen über die Zulassung von Dachgauben vom 18.03.1987 in Verbindung mit der zeichnerischen Darstellung der Gaubenform und Gaubenmaße entsprechend den Skizzen Buchstaben A bis C vom 27.01.87 zulässig.

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. 1 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.

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

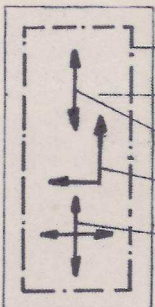
0,8

z.B. Geschoßflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

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

0

offene Bauweise § 22 (2) BauNVO



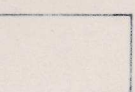
Baugrenze § 23 (3) BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche

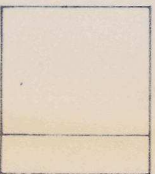
Gebäudehaupttrichtung/Hauptfirstrichtung § 111 (1) LBO

Gebäudenebenrichtung/Nebenfirstrichtung

Gebäudehaupttrichtung/Hauptfirstrichtung, alternativ



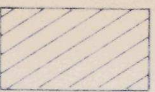
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Abs. 11 BBauG



Fahrbahn

Aufteilung als Richtlinie, nicht zwingend

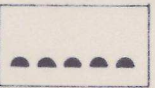
Gehweg, befahrbarer Wohnweg



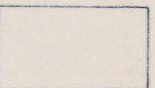
Verkehrsberuhigter Bereich ohne Trennung zwischen Gehweg und Fahrbahn

ST

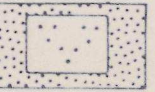
Fläche für öffentliche Stellplätze



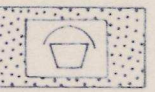
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 11 BBauG



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



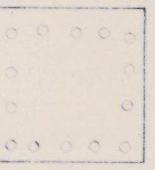
öffentliche Grünfläche



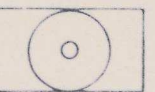
Spielplatz



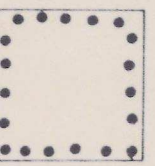
Verkehrsrün/Grünstreifen i.S.v. § 127 (2) 3. BBauG



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

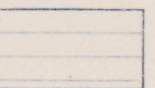


Pflanzgebot für hochstämmige Bäume



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

Versorgungsflächen § 9 (1) 12. BBauG



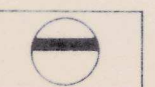
Flächen für Versorgungsanlagen



Umformerstation (im Erdreich)

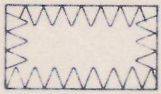


Wasserbehälter



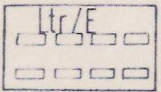
Abwasser (offene Rinne)

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

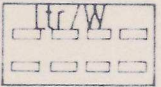


Sichtfeld, Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Höhe der Bepflanzung : 0,70 m

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



Leitungsrecht für geplante 20 KV Erdkabel



Leitungsrecht für Abwasserkanal

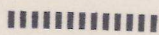
Sonstige Festsetzungen



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"

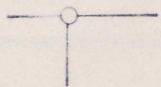


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hinweise und Erläuterungen



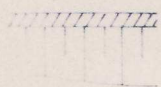
bestehende Bebauung



Grundstücksgrenzen vorhanden



Grundstücksgrenzen geplant



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



öffentliches Gewässer