

Name	Wert
> <b>ID1</b>	95
GEMEINDE	Geislingen
GEMARKUNG	Erlaheim
GEMARKUNG_NR	7962
FLUR	
FLUR_NR	0
PLANUNGSTRAEGER	
PLANNAME	Hofen (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\7962_19860311_Hofen_I_Plan_0.pdf">Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7962_19860311 Hofen I 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\7962_19860311_Hofen_I_Legende_0.pdf">Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7962_19860311 Hofen I Legende 0.pdf</a>
NAME	<a href="Y:\Warehouses\BPlan\BPlan_Raster\7962_19860311_Hofen_I_Geoplan_0.tif">Y:\Warehouses\BPlan\BPlan Raster\7962_19860311 Hofen I 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) „Gehr“ 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**

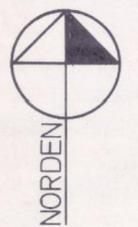
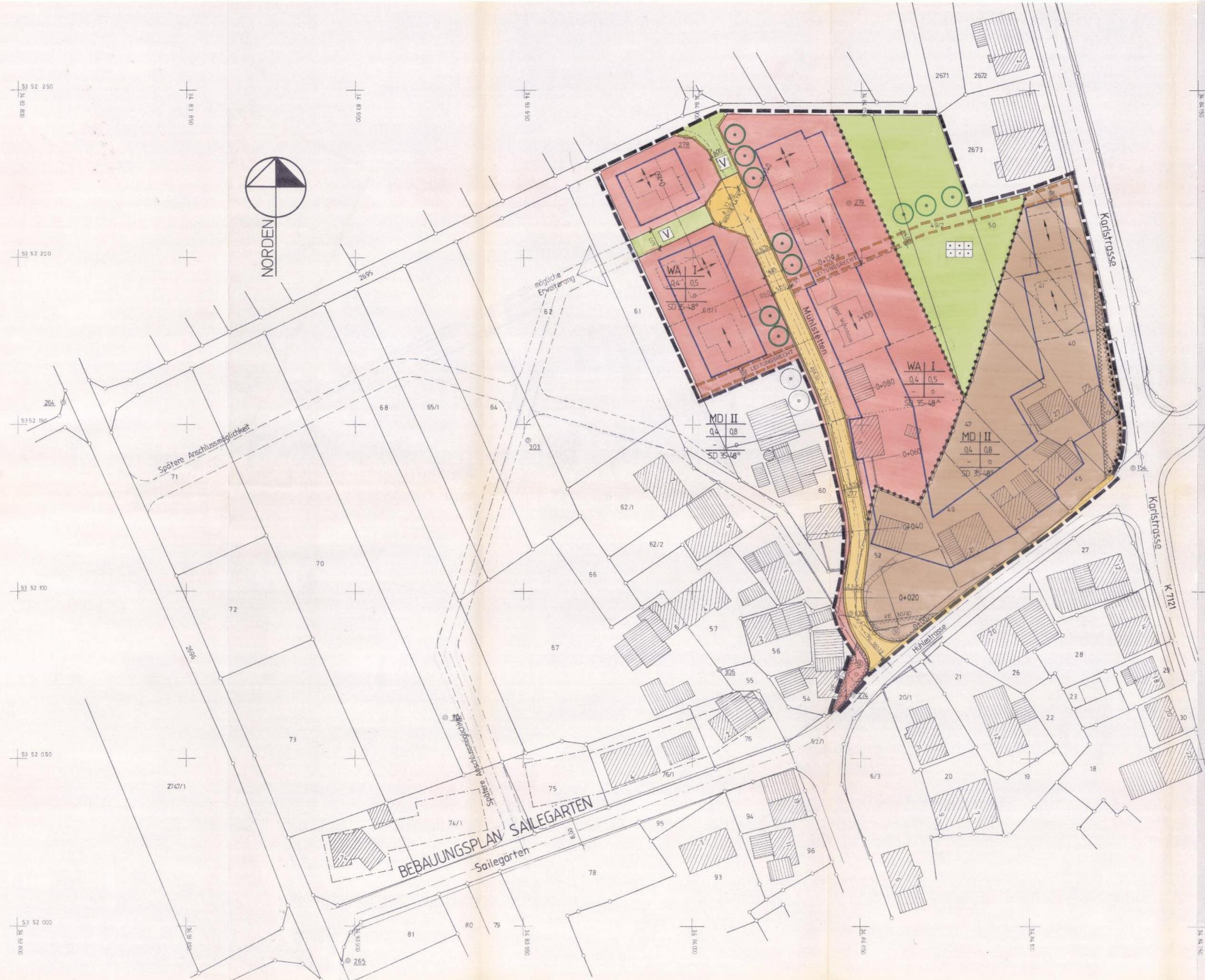
Somit ist der Bebauungsplan ab dem **-9. März 2001** bestandskräftig.

Geislingen, den **12. März 2001**

Bürgermeisteramt







Außer den im Lageplan dargestellten Festsetzungen gelten folgende

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**  
(§ 9 Abs. 1 BBodG und BauNVO)

- 1.0. Bauliche Nutzung**  
Art der baulichen Nutzung siehe Festsetzungen im Lageplan zum Bebauungsplan vom 04. Dezember 1985 M 1:500;  
Maß der baulichen Nutzung Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 werden nicht zugelassen.  
Bauweise Die Gebäude sind entsprechend der im Plan ausgewiesenen Firstrichtung zu erstellen.  
Firstrichtung Winkelbauten sind zugelassen, sofern die Hauptfirstrichtung nach Plan gewahrt bleibt.
- 1.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO**  
Selbständige oberirdische Gebäude wie Gartenhäuser und Geräteshütten auf den überbauten Grundstücksflächen sind zulässig, sofern sie nicht verunstaltend wirken.
- 1.2. Garagen**  
Garagen sind an das Hauptgebäude anzubauen oder anzubinden.  
Freistehende Garagen sind als Einzel- und Doppelgaragen zulässig.  
Freistehende Garagen sind als Einzel- und Doppelgaragen zulässig.  
Werden Garagen mit der Zufahrt parallel zur Straße erstellt, ist von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.  
Garagen, die parallel zur Firstrichtung der Hauptgebäude erstellt werden, können in gleicher Dachneigung in die Hauptgebäude einbezogen werden.  
Garagen, die an die Giebel der Hauptgebäude angebaut werden, können in gleicher Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude erstellt werden.  
Ansonsten sind Garagen entweder mit Flachdach oder mit einem dem Hauptgebäude in der Dachneigung angepaßten Satteldach zu erstellen.
- 1.3. Freizuhaltenen Flächen**  
An den Straßeneinmündungen sind die im Plan eingetragenen Sichtfelder von jeder Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und sonstiger Nutzung von über 0,7 m Höhe über den Verkehrsflächen freizuhalten.  
Auf den mit Leitungsrecht belegten Flächen dürfen Bepflanzungen und Aufgrabungen nur unter Beachtung der Kabelschutzanweisung der Deutschen Bundespost vorgenommen werden.
- 1.4. Pflanzgebiet**  
Auf 20 % der Grundstücksflächen sind standortgemäße Büsche und Bäume gestaffelt und aufeinander abgestimmt zu pflanzen.  
Vorhandene Obstbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten, ersatzweise neue Laubbäume, vorzugsweise Obstbäume zu pflanzen.
- 1.5. Beseuchungsflächen**  
Im Plan dargestellte Beseuchungsflächen die aus straßenbautechnischen Gründen erforderlich werden, sind von Grundstückseigentümern zu dulden.

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

- 2.0. Dachform/Dachneigung**  
siehe Festsetzungen im Lageplan zum Bebauungsplan vom 04. Dezember 1985 M 1:500.
- 2.1. Kniestücke**  
Kniestücke sind bis zu einer Höhe von 0,35 m zugelassen.  
Darüber hinaus sind Kniestücke bis zur zulässigen Traufhöhe zugelassen, sofern sie sich aus Rücksprünge der baulichen Anlagen ergeben.
- 2.2. Dachaufbauten**  
Bis zu einer Dachneigung von 38° werden Dachaufbauten nicht zugelassen.  
In höheren Dachneigungen dürfen Giebel- oder Spitzgruppen mit dem Hauptdach entsprechenden Dachflächenneigungen errichtet werden, wenn ein Mindestabstand von 1,50 m vom Ortsgang eingehalten wird.  
Schleppgruppen dürfen erst ab einer Dachneigung von 42° erstellt werden. Länge und Höhe dieser Dachaufbauten sind dem Hauptdach einzuflügen. Die Länge einer Schleppgruppe darf höchstens 1/5 der Traufhöhe des Gebäudes betragen. Die Höhe wird auf 1,20 m begrenzt.  
Dachaufbauten dürfen nicht verunstalten.
- 2.3. Traufhöhen**  
Die Traufhöhen (Schnitt Außenwand/Dachhaut) dürfen gemessen an tiefsten tauleitenden Schnittpunkt des Gebäudes mit dem natürlich gewachsenen Gelände die Höhe von 5,00 m nicht überschreiten.  
Aufstellungen und Abgrabungen dürfen höchstens 1,00 m betragen. Abgrabungen in Form von Lichtgraben sind unzulässig.
- 2.4. Einfriedigungen**  
Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.  
Einfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungen dürfen erst 0,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie (Fahrbahnrandstein) beginnen.
- 2.5. Leitungen**  
Sämtliche Leitungen der Strom- und Fernmeldeversorgung sind nur bei den neu zu erstellenden Gebäuden mit einem Kabelanschluß zu versehen.  
Bestehende Gebäude werden vorerst noch oberirdisch angefahren.

**ZEICHENERKLÄRUNG**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
MD	DORFGEBIETE

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG/BAUWEISE:  
FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHEN-ZAHLE	GESCHOSSFLÄCHEN-ZAHLE
BAUMASSEN	BAUWEISE

DN=DACHNEIGUNG, DACHFORM

- BAUGRENZE
- SICHERHEITSTREIFEN
- FAHRBAHN
- GEHWEG
- GELTUNGSBEREICH
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- FIRSTRICHTUNG
- VERKEHRSGRÜN
- SICHTDREIECK VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
- BEPFLANZUNG UND EINFRIEDUNG MAX. 0,70 CM HOCH
- DAUERKLEINGÄRTEN
- LEITUNGSRECHT
- ZUFahrTSVERBOT

ZOLLERNALBKREIS  
STADT: GEISLINGEN  
STADTTEIL: ERLAHEIM

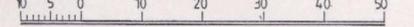
Genehmigt

Balingen, den 11. MRZ. 1986

Landratsamt  
Zollernalbkreis

**BEBAUUNGSPLAN  
„HOFEN“**

**LAGEPLAN M 1: 500**



Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BBodG durch Beschluß des Gemeinderates der Gemeinde vom 17.04.1985 genehmigt worden.

Der Gemeinderat hat den Entwurf zu diesem Bebauungsplan in seiner Sitzung vom 05.06.1985 genehmigt.

Noch ortsüblicher Bekanntmachung hat dieser Plan mit Erläuterungsbericht gemäß § 2 (6) BBodG in der Zeit vom 14.10.1985 bis 14.11.1985 öffentlich ausgestellt.

Bürgermeister: *[Signature]*  
Landratsamt: *[Signature]*  
Bürgermeister: *[Signature]*

Über die während der Auslegungzeit vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Gemeinderat gemäß § 2 (6) BBodG in seiner Sitzung vom 06.12.1985 entschieden und den Plan in dieser Sitzung beschlossen.

Dieser Plan ist gemäß § 6 (1) BBodG vom Landratsamt des Zollernalbkreises mit Verfügung vom 19.03.86 genehmigt worden.

Die Genehmigung des Landratsamtes ist gemäß § 6 (6) BBodG am 21.03.86 örtlich bekanntgemacht worden.

Bürgermeister: *[Signature]*  
Landratsamt: *[Signature]*  
Bürgermeister: *[Signature]*

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Geislingen übereinstimmen.

Aufgestellt: BALINGEN-OSTDORF, DEN 04.12.1985

DIPLOM-ING. A. MAUTHE BÜRO FÜR BAUINGENIEURWESEN  
7460 BALINGEN 1, UHLANDSTR. 3, RUF 07433 / 7001

## 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.

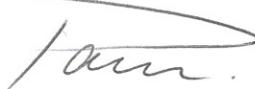
Soweit Balkone, Umwehungen und dgl. mit dem Dacheinschnitt in Verbindung stehen, dürfen diese über den Dachraum nicht hinausragen.

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.

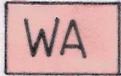
Geislingen, den 12. März 2001  
Bürgermeisteramt





# ZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG:



ALLGEMEINE WOHNGEBIETE



DORFGEBIETE

## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG/BAUWEISE:

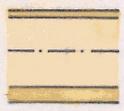
### FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSSFLÄCHEN-ZAHL
BAUMASSEN	BAUWEISE

DN = DACHNEIGUNG, DACHFORM



BAUGRENZE



SICHERHEITSTREIFEN

FAHRBAHN

GEHWEG



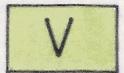
GELTUNGSBEREICH



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



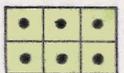
FIRSTRICHTUNG



VERKEHRSGRÜN



SICHTDREIECK VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN  
BEPFLANZUNG UND EINFRIEDUNG MAX. 0,70 CM HOCH



DAUERKLEINGÄRTEN



LEITUNGSRECHT



ZUFAHRTSVERBOT