

	Name	Wert
>	ID1	96
	GEMEINDE	Geislingen
	GEMARKUNG	Erlaheim
	GEMARKUNG_NR	7962
	FLUR	
	FLUR_NR	0
	PLANUNGSTRAEGER	
	PLANNAME	Hofen II (1998)
	AENDERUNG	0
	AENDERUNG_BEM	
	PLANART	2000 Qualifizierter Bplan
	GENEHMIGUNGSDATUM	12.03.1998 00:00:00
	INKRAFTTRETENSDATUM	27.03.1998 00:00:00
	RECHTSSTAND	4000 Rechtskraft
	FASSUNG_BAUNVO	90 - BauNVO, in Kraft getreten am 27.01.1990
	DOKUMENT_SATZUNG	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7962 19980312 Hofen II Satzung 0.pdf
	DOKUMENT_ORIGINALPLAN	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7962 19980312 Hofen II Plan 0.pdf
	DOKUMENT_TEXTL_FESTSETZUNG	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7962 19980312 Hofen II Textfest 0.pdf
	DOKUMENT_BAUVOERSCHRIFT	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\Kein Dokument vorhanden.pdf
	DOKUMENT_LEGENDE	Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7962 19980312 Hofen II Legende 0.pdf
	NAME	Y:\Warehouses\BPlan\BPlan Raster\7962 19980312 Hofen II Geoplan 0.tif

**Stadt Geislingen
Zollernalbkreis**

S a t z u n g

zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hofen“, Markung Erlaheim

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GVBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 577) hat der Gemeinderat am 10. Dezember 1997 die Satzung des Bebauungsplanes „Hofen“, Markung Erlaheim, beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Lageplan M 1 : 500, vom 14.10.1997, gefertigt vom Planungsbüro Karl Uttenweiler, Balingen.

§ 2

Bestandteil des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- (1) a) Der Lageplan M 1 : 500 - Anlage 1 -
- b) Längsschnitt Straße „A“ - Anlage 2 -
- c) Längsschnitt Straße „B“ - Anlage 3 -
- d) Längsschnitt Straße „C“ - Anlage 4 -
- e) Längsschnitt Straße „D“ - Anlage 5 -
- f) Längsschnitt Straße „E“ - Anlage 6 -
- g) Längsschnitt Straße „F“ - Anlage 7 -

alle gefertigt vom Planungsbüro Karl Uttenweiler, Balingen, am 14.10.1997.

- (2) Der Textteil zum Bebauungsplan vom 14.10.1997.

- (3) Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

Genehmigt
Balingen, den **12. MRZ. 1998**



Landratsamt
Zollernalbkreis

Wolf

§ 3

Örtliche Bauvorschriften

Für die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften gelten die Bestimmungen der LBO 1996.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis:

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

Geislingen, den 11.12.1997



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. 13 vom 27. März 1998

Somit ist der Bebauungsplan ab dem 27. März 1998 bestandskräftig.

72351 Geislingen, den 27. März 1998
Bürgermeisteramt



Melzer

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS § 2 Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 09.04.1997 vom Gemeinderat beschlossen und am 17.04.1997 öffentlich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG § 3 Abs. 1 BauGB

Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 04.08.1997 bis 26.09.1997 durch Offenlegung und Erörterung beim Bürgermeisteramt.

BILLIGUNGSBESCHLUSS § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat hat am 15.10.1997 den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 14.10.1997 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentliche Auslegung wurde am 24.10.1997 öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 14.10.1997 hat mit seiner Begründung in der Zeit vom 03.11.1997 bis 05.12.1997 öffentlich ausgelegen.

SATZUNGSBESCHLUSS § 10 BauGB, § 4 GO

Der Bebauungsplan i. d.F. vom 14.10.1997 wurde mit seiner Begründung vom 14.10.1997 durch den Gemeinderat am 10.12.1997 als Satzung beschlossen.

Geislingen, den 11.12.1997



Pauli
.....
(Pauli)
Bürgermeister

ANZEIGE/GENEHMIGUNGSVERFAHREN § 11 BauGB

Das Anzeige/Genehmigungsverfahren wurde vom Landratsamt Zollernalbkreis mit Erlaß vom Nr. abgeschlossen.

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, daß diese Satzung mit ihren Bestandteilen als Bebauungsplan vom Gemeinderat beschlossen wurde u. daß das für die Aufstellung von Bebauungsplänen vorgeschriebene Verfahren beachtet wurde.

Geislingen, den 11.12.1997

Pauli
.....
(Pauli)
Bürgermeister

Stadt GEISLINGEN
Stadtteil ERLAHEIM
Zollernalbkreis

Genehmigt

Dillingen, den 12. MRZ. 1998



Landratsamt
Zollernalbkreis

Bebauungsplan „HOFEN II“

Wolf
Wolf

Textteil zum Bebauungsplan

I, Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1., Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Bei Z=I: Es sind maximal 4 Wohneinheiten pro Wohngebäude zugelassen.
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

1.2 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§§ 12 und 14 BauNVO)

1.2.1 Zwischen Vorderflucht Wohngebäude und öffentl. Verkehrsfläche sind Nebenanlagen, sofern sie Gebäude sind, nicht zugelassen.
Ansonsten sind Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze, unter Beachtung der Ziff. 6, und 7 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Pro Grundstück sind maximal 2 Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO zulässig.

Vor Garagen ist ein Stauraum von 5.0 m einzuhalten. Bei Garagen, deren Zufahrt parallel zur Straße verläuft, ist ein Abstand von 1.0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

2., Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §§ 16-21a BauNVO)

0.4 2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

I 2.2 Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)

2.2.1 Es sind bauliche Anlagen mit 1 Vollgeschoß zulässig

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.3.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe: EFH (§ 9 Abs.2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

EFH 1

a, EFH 1: Die EFH 1 darf maximal 0.5 m über dem Straßenrand liegen, gemessen auf der Senkrechten in Gebäudemitte. Liegt das Baugrundstück mit 2 Seiten an einer Straße, gilt als Bezug die höher gelegene Straße.

EFH 2

b, EFH 2: Die EFH 2 darf maximal 0.5 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Geländes der mit dem Hauptgebäude überbauten Fläche liegen.

c, Beim Höhenversatz der Geschosse gilt die EFH für die höher liegende Ebene.

2.3.2 Gebäudehöhe - Traufhöhe (§ 18 BauNVO)

GH 3.5

Die Gebäudehöhe darf das laut Planeintrag festgesetzte Maß nicht übersteigen. Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen EFH und dem Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

2.3.3 Firsthöhe

Die Firsthöhe darf maximal 5.5 m über der Gebäudehöhe der gleichen Dachfläche liegen.

3., Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

0

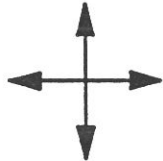
3.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

— · — · — · —

3.2 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

↔

3.3 Stellung der baulichen Anlagen: Gebäude- bzw. Firstrichtung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)



4., Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

=====

4.1 Straßenverkehrsfläche

=====

4.2 Gehweg

□ V

4.3 Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.11 i.V.m. § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB)

4.4 Hinterbeton für Randbefestigungen der Gehwege und Sicherheitsstreifen sind auf den Grundstücken zu dulden. Die Gemeinde ist berechtigt, Böschungen im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen in die Anliegergrundstücke einzulegen. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.

5., Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.12, Nr.13 und Nr.21 BauGB)

5.1 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Gemeinde ist berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehwegkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

6., Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

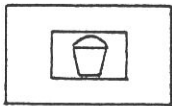


6.1. Private Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V.m. § 74 Abs.1 Nr.3 LBO)



Die privaten Grünflächen, die keiner intensiven Nutzung ausgesetzt sind, sind als extensive Freiflächen (Blumen- und Magerrasenwiesen) anzulegen. Eine Düngung ist nicht gestattet. Die Mahd soll 2-4 mal jährlich erfolgen, jedoch nicht vor Ende Juni. Stellplätze und Garagen nach §12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind in den privaten Grünflächen nicht zulässig.



6.2 Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz

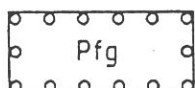
7., Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr.20 und Nr. 25 BauGB)

7.1 Pflanzgebote

(§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

7.1.1 Pflanzgebotsflächen



Flächen zum Anpflanzen von hochstämmigem Streuobstbau und Sträuchern. Gehölzverwendung und Pflanzabstand entsprechend den Pflanzlisten Ziff. IV.1 und Ziff. IV.3.

Stellplätze und Garagen nach §12 BauNVO sind in den Pflanzgebotsflächen nicht zulässig.

7.1.2 Pflanzgebot für Einzelbäume

(§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Pflanzgebot zum Anpflanzen und Unterhalten von standortgerechten, hochstämmigen Laub- und Obstbäumen auf Flächen laut Planeintrag. (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB) Baumstandorte sind weitestgehend einzuhalten. Eine Abweichung vom eingezeichneten Standort um bis zu 3 m ist zulässig, sofern keine nachbarschaftlichen Belange berührt werden.

Gehölzverwendung für Pflanzgebot Einzelbäume entsprechend Pflanzlisten Ziff. IV.1 oder Ziff. IV.2. unter Beachtung von Ziff. 7.1.1 (Pflanzgebotsflächen)

Gehölzverwendung für Straßenbegleitgrün (Verkehrsgrünflächen) entsprechend Pflanzliste Ziff. IV.2.



7.1.2 Pflanzbindung für Einzelbäume

(§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Bestehende Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang durch Bäume laut Pflanzliste Ziff. IV.1 und Ziff. IV.2 zu ersetzen.



II, Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

1., Stellplätze

Pro Wohnung sind 1,5 Abstellplätze nachzuweisen. (§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO)

Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit unversiegelten Oberflächen, z.B. wasser- gebundenen Decken, Ökopflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder ähnli- chem herzustellen.

Lediglich die Fahrgassen dürfen versiegelt werden.

2., Dachgestaltung

2.1 Dachform (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer zulässig.

DN 35 - 45° 2.2 Zulässige Dachneigung (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

2.3 Dachaufbauten- und einschnitte (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

sind mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- a, Die Länge darf die halbe Länge des zugehörigen Dachabschnittes nicht über- schreiten. Dabei dürfen sie nicht mehr als bis auf 1.2 m an die Giebelwände her- angeführt werden.
- b, Die Höhe von Gauben darf von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Dachaufbauten nicht höher als 1.3 m sein.
- d, Umwehrungen von Dacheinschnitten und Dachbalkonen dürfen nicht über das Dach hinausragen.
- e, Der Ansatz der Dacheinschnitte darf erst nach 1/3 der Sparrenlänge, gemessen ab dem First, beginnen.
- f, Die Dachneigung von Gauben und Zwerchgiebeln sind in der Neigung des Hauptdaches auszuführen;

3., Einfriedungen

Einfriedungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgartenbereich) sind als lebende Einfriedungen (Pflanzliste 7.2.4) oder als Holzzäune (Scherenzaun, senkrechte Lattung, etc.) auszubilden. Sie dürfen die Höhe von 0.9 m nicht über- schreiten.

Natursteinmauern sind bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.

4., Auffüllungen und Abgrabungen, Stützmauern

Auffüllungen und Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen den natürlichen Geländeverlauf nicht wesentlich verändern und müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein. Sie müssen mit der Gemeinde abgestimmt werden und sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen. Vor dem Auffüllen von Bodenmaterial ist der gesamte humose Oberboden abzutragen und sachgerecht zwischenzulagern.

Bei den Auffüllarbeiten sind Bodenverdichtungen weitgehend zu vermeiden. Anschließend ist der humose Oberboden wieder möglichst verdichtungsfrei aufzutragen.

Auffüllungen und Abgrabungen dürfen höchstens 1 m betragen.

5., Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Private Grünflächen - Hausgärten

Die nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksfläche ist als private Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Es wird empfohlen, auf je 100 qm Fläche 1 führendes oder 3 begleitende Gehölze einzeln oder in Gruppen zu pflanzen.

Führende Gehölze: Pflanzliste Ziff. IV.1 und Ziff. IV.2

Begleitende Gehölze: Pflanzliste Ziff. IV.3

Für Einfriedungen und Hecken sind Gehölze entsprechend Pflanzliste Ziff. IV.4 zu verwenden.

III. Sonstige Planzeichen



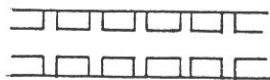
1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs.7 BauGB)



2. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §74 Abs.1 LBO, §16 Abs.5 BauNVO)

3. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	I	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl	I	
	I	Bauweise
		Gebäudehöhe
		Dachneigung



4. Geh- und Leitungsrecht für die Stadt Geislingen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

- 4.1 Geh- und Leitungsrecht

Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Geislingen bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern von Abwasserleitungen.



5. Bestehende Böschung

IV., Gehölzverwendung - Pflanzliste

1. In öffentlichen und privaten Grünflächen sind hochstämmige Obstbäume von standorttypischen Sorten zu verwenden:

Beim Apfel eignen sich als Hochstämme für den freien Feldobstbau folgende Sorten:

- | | |
|-----------------------|---|
| 1. Berner Rosenapfel | 13. Lanes Prinz Albert |
| 2. Bohnapfel | 14. Maunzenapfel |
| 3. Brettacher | 15. Odenwälder |
| 4. Danziger Kantapfel | 16. Rheinischer Krummstiel |
| 5. Engelsberger | 17. Rote Sternrenette |
| 6. Jakob Fischer | 18. Sommerluiken |
| 7. Hauxapfel | 19. Sonnenwirtsapfel |
| 8. Hiberna | 20. Später Transparent oder Falscher Theuringer |
| 9. Kaiser Wilhelm | 21. Unseldapfel |
| 10. Kardinal Bea | 22. Zabergäu Renette |
| 11. Kleiner Langstiel | |
| 12. Krügers Dickstiel | |

Bei den Birnen sind folgende Sorten anbauwürdig:

1. Clapps Liebling
2. Doppelte Philippsbirne
3. Fässlesbirne
4. Gelbmöstler
5. Oberöstreicher Weinbirne
6. Schweizer Wasserbirne

Bei den Kirschen sind die wilden Vogelkirschen, die Brennkirschen und die allermeisten Süßkirsch-Tafelsorten für den einzelstehenden Hochstammanbau geeignet.

Die anderen Steinobstarten, wie Pflaumen, Renekloden, Mirabellen und Hauszwetschgen weisen folgende stärker- und hochwachsende Sorten auf, die für den Hochstammobstbau in Frage kommen:

1. Graf Althans Reneklode
2. Große Grüne Reneklode
3. Nancymirabelle
4. Ontariopflaume
5. Wangenheims Frühzwetschge
6. Ausgelesene Hauszwetschgentypen, die gesund, starkwüchsig, gelbfleischig, steinlösend und dunkelblau bereift sind.

Pflanzabstände

Beim Apfel, bei Birne und Süßkirsche gilt ein allseitiger Pflanzabstand von 10 m, mindestens aber 8 m, beim anderen Steinobst 8 m, mindestens aber 7 m.

2. Als Straßenbegleitgrün sind großkronige Bäume mit Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm zu verwenden.

Vorschlagliste:

- | | |
|------------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Aesculus hippocastanum | Roßkastanie |
| Betula pendula | Sandbirke |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Tilia cordata | Winterlinde |

Quercus robur	Stieleiche
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Juglans regia	Walnuß

3. Zum Anpflanzen von Sträuchern im Bereich der privaten Grünflächen und Hausgärten werden Sträucher in der Pflanzqualität mindestens 100-125 cm, 2 mal versetzt und Heister, 2 mal versetzt, mindestens 150-175 cm vorgeschlagen.

Vorschlagliste:

Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Frangula alnus	Faulbaum
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Corylus avellana	Haselnuß
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe

4. Für Heckenpflanzungen sind Pflanzen in der Qualität 100-125 cm empfohlen.

Vorschlagliste:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Buxus sempervirens	Buchsbaum

5. Klettergehölze

Vorschlagliste:

Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	Wilder Wein
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Hedera helix	Efeu
Vitis coignetiae	Scharlachwein
Wisteria sinensis	Glyzinie
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

V. Hinweise und Empfehlungen

1. Sammlung von Regenwasser

Den Bauherren wird empfohlen, das von den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser in einen Regenwasserbehälter einzuleiten und für interne Brauchwasserkreisläufe und zur Freiflächenbewässerung zu verwenden. Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nicht zulässig (Trinkwasserverordnung).

2. Verwertung von Erdaushub

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wiederzuverwenden bzw. einzubauen (Böschungen, Wälle, landschaftsgestalterische Maßnahmen, etc.).

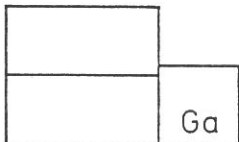
Überschüssiger, im Planungsgebiet nicht verwendbarer Erdaushub ist nach Maßgabe der Gemeinde in der näheren Umgebung zu verwenden (anfallendes Gestein z.B. im Wald- und Feldwegbau, nicht kultivierfähiges oder stark eingeschränkt kultivierfähiges Material für Verfüllung von ehemaligen Abbaustätten, etc.).

3. Verkehrsberuhigung

Alle Straßen im Baugebiet werden als verkehrsberuhigte Zonen ausgewiesen. Zur Kenntlichmachung der Verkehrsberuhigung wird der Fahrbelag in Teilbereichen mit Natur- oder Betonpflaster ausgeführt. An den im Lageplan angegebenen Stellen werden hochstämmige, standortgerechte Laubbäume gemäß Ziff. IV.2 angepflanzt. Der Verkehr darf nur mit Tempo 30 Km/h erfolgen.

4. Fassadenbegrünung

Zur natürlichen Einbindung der baulichen Anlagen wird eine verstärkte Fassadenbegrünung empfohlen. Empfohlene Klettergehölze entsprechend der Pflanzliste Ziff. IV.5.



5. Gebäudestellung

Empfehlung für die Anordnung von Wohngebäuden und Garagen auf dem Baugrundstück.

6. Wasserdruckverhältnisse

Der Wasserspiegel des Hochbehälter Erlaheim liegt bei 615.0 m ü.NN. Die ungünstigste Bebauung reicht bis auf eine Höhe von ca. 578 m ü.NN, sodaß noch ein Ruhedruck von ca. 27 m vorhanden ist. Um ausreichende Druckverhältnisse, vor allem in Dachgeschossen, zu erhalten, kann der Einbau einer Druckerhöhungsanlage notwendig werden.

7. Baugrundrisiken

Sollte in einer Baugrube schwarzer Ölschiefer angetroffen werden (Gefahr der Sohlhebung) wird eine objektbezogene, ingenieurgeologische Baugrubenabnahme empfohlen.

Haftungsansprüche bei Bauschäden gegenüber der Gemeinde werden ausgeschlossen.

VI. Nachrichtlich

Archäologische Funde

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten, etc.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

Aufgestellt:
Balingen, den 14.10.1997

Anerkannt:
Geislingen, den 14.10.1997

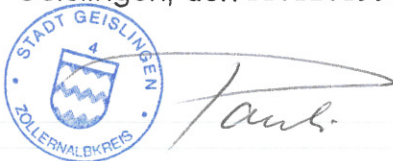
Vermessungsbüro
KARL UTTENWEILER
Dipl.-Ing. für Vermessung (FH)
Freier Stadtplaner
Pfitznerstraße 6
72336 Balingen



AUSFERTIGUNG:

Es wird bestätigt, daß diese textlichen Festsetzungen als Bestandteil des Bebauungsplanes „HOFEN II“ vom Gemeinderat beschlossen wurden und daß das für die Aufstellung von Bebauungsplänen vorgeschriebene Verfahren beachtet wurde.

Geislingen, den 11.12.1997



Beglaubigung:

Es wird hiermit beglaubigt, daß der Bebauungsplan vom Landratsamt Zollernalbkreis genehmigt worden ist. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 13 vom 27. März 1998

Somit ist der Bebauungsplan ab dem 27. März 1998 bestandskräftig.

72351 Geislingen, den 27. März 1998
Bürgermeisteramt



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB u. §§ 1-23 BauNVO



1., Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

2., Maß der baulichen Nutzung

0.4

2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

I

2.2 Zahl der Vollgeschoße, Höchstgrenze § 16 BauNVO

2.3 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

EFH 1/ EFH 2

GH 3,5

2.3.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe: EFH

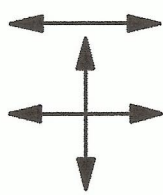
2.3.2 Gebäudehöhe - Traufhöhe

3., Bauweise

o

3.1 Offene Bauweise § 22 BauNVO

3.2 Baugrenze § 23 BauNVO



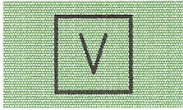
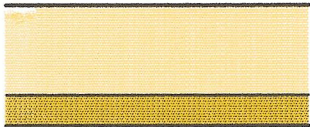
3.3 Stellung der baulichen Anlagen:
Gebäude bzw. Firstrichtung § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

4., Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

4.1 Straßenverkehrsfläche

4.2 Gehweg

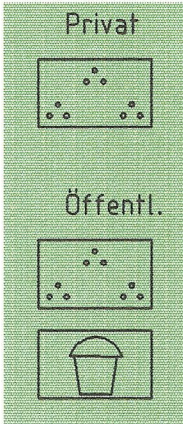
4.4 Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen



6., Grünordnung § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

6.1 Private Grünflächen

6.1 Öffentliche Grünflächen
Kinderspielplatz

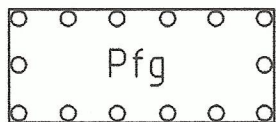


7., Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 u. 25 BauGB

7.1 Pflanzgebotsflächen

7.2 Pflanzgebot für Einzelbäume

7.3 Pflanzbindung für Einzelbäume



Anmerkung: Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993,
- das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Neufassung vom 28.08.1993,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.01.1990,
- die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995,
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993.

II. Örtliche Bauvorschriften

§ 74 LBO

Dachgestaltung

Geneigt

1., Dachform

DN 35-45°

2., Zulässige Dachneigung

III., Sonstige Planzeichen



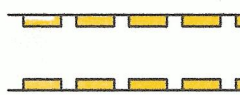
1., Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB



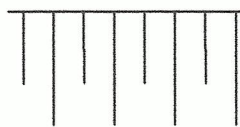
2., Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 74 Abs.1 LBO, § 16 Abs.5 BauNVO

3., Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl	
	Bauweise
max. Gebäudehöhe Dachneigung	



4., Geh- und Leitungsrecht § 9 Abs.1Nr.21 BauGB



5., Bestehende Böschung