

STADT ROSENFELD  
STADTTEIL BRITTHEIM  
ZOLLERNALBKREIS

**Genehmigt**

Balingen, den 02. AUG. 1993



Landratsamt  
Zollernalbkreis

*Häske*

Textteil zum Bebauungsplan "Osterlangen" im Stadtteil Brittheim

---

## Bebauungsvorschriften

-----

### I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Nach § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

#### 1.0 **Bauliche Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung §§ 1 - 15 BauNVO und das Maß der baulichen Nutzung §§ 16 - 21 BauNVO ergeben sich aus dem Planeinschrieb im Lageplan vom 27.05.1993 (Maßstab 1 : 500).

#### 1.1 **Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung sind zugelassen, soweit sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Ihre Zulassung ist auf die überbaubare Grundstücksfläche beschränkt.

#### 1.2 **Garagen**

Garagen können an die Hauptgebäude angebaut oder freistehend erstellt werden. Garagen, die parallel zur Firstrichtung der Hauptgebäude erstellt werden, können in die gleiche Dachneigung der Hauptgebäude einbezogen werden. Ansonsten sind Garagen mit Flachdach 0 Grad oder Satteldächer mit der gleichen Dachneigung der Hauptgebäude zu erstellen. Oberirdisch freistehende Garagen sind nur als Doppelgaragen zugelassen.

### II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 73 Abs. 1 LBO)

#### 2.0 **Dächer**

Die Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude bestimmt sich nach dem Planeinschrieb im Lageplan vom 27.05.1993 (Maßstab 1 : 500).

Sämtliche Dachformen sind im Gewerbegebiet (GE) von 0 - 30° Dachneigung zulässig. Pultdächer sind nur für kleinere Bauten - z.B. Lagerplatz-Überdachungen - zugelassen.

Flachdächer sind ebenfalls zulässig.

## 2.1 Einfriedigungen - Gestaltung der unbebauten Flächen

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Einfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungen dürfen erst 0,50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie (Fahrbahnrandstein) beginnen.

Auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen sind standortgemäße Büsche und Bäume zu pflanzen und zu erhalten.

Pflanzdichte: mind. 1 Busch oder Baum je 10 m<sup>2</sup>. Darüberhinaus sind Abstell- und Lagerplätze durch eine dichte und mindestens 2 m hohe Eingrünung in Art einer Wildhecke einzupflanzen.

Im Sichtdreieck an der L 415 sind nur hochstämmige Bäume mit einer Kronenunterkante von mindestens 2,50 m zulässig; der Pflanzabstand vom Fahrbahnrand der L 415 beträgt 4,50 m.

Zur Abschirmung des Gebiets sind zwischen dem Geltungsbereich und der Baugrenze entsprechend den Einzeichnungen im Plan hochwachsende, kronenbildende Laubbäume sowie Buschgruppen zu pflanzen. Es sind ausschließlich einheimische Gehölze zu verwenden. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind pro angefangene 350 m<sup>2</sup> ein heimischer Laubbaum (Ahorn, Linde, Eiche) zu pflanzen und zu erhalten. Zusätzlich sind mindestens 5 % der nicht überbauten Grundstücksflächen, insbesondere zur Einbindung von Lager- und Parkflächen, mit standortgerechten Sträuchern (Hasel, Liguster, Weißdorn, Hartriegel, Schneeball) zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist jeweils im Baugesuch darzustellen und im Zusammenhang mit der Herstellung der Außenanlagen zu verwirklichen.

2.2 Anfallender Baugrubenaushub ist soweit wie möglich zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken wieder einzubauen.

2.3 Baugesuche für Anlagen, in denen wassergefährdete Stoffe verwendet werden, Produktionsabwasser oder Sonderabfälle entstehen, sind dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vorzulegen.

Rosenfeld, den 27. Mai 1993



Bürgermeister