Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB wurde mit Verfügung vom 10.01.9.7

abgaschlossen.

Seite 1 Balingen, 10.07.97 Landratsamt Zollernalbkreis

ALLGEMEINES 1.

Die Gemeinde Straßberg mit Ortsteil Kaiseringer den strukturschwachen Gebieten im Zollernalbkreis gesamten Raumschaft herrscht große Arbeitslosigkeit. Die Bevölkerung ist von 1980 (2379) bis 1995 (2778) um 16,7 % gestiegen.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

In Kaiseringen ist zur Zeit kein Baugebiet vorhanden.

Zur Bereitstellung weiterer Bauplätze hat der Gemeinderat von Straßberg beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gewann < BÖLLE > aufzustellen.

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist des Baugebiet BÖLLE ausgewiesen.

ABGRENZUNG 3.

im Süden :

der Feldweg Nr. 197/4,

im Norden:

die Böllestraße und die Grenze zu Flurstück

Nr. 196/2,

im Westen:

der Hasenäckerweg,

im Osten :

die Feldwegverlängerung der Böllestraße.

. 1

4. BAUVORSCHRIFTEN

Das vorgesehene Gelände soll als Allgemeines Wohngebiet genutzt werden.

Aus diesem Grund ist die Ausweisung als WA gemäß § 4 der BauNVO vorgesehen.

ERSCHLIESSUNG

Die verkehrsmäßige Haupterschließung erfolgt sowohl von der Böllestraße als auch über den Hasenäckerweg.

Die geplanten Erschließungsstraßen erhalten eine Fahrbahnbreite von 5,0 m. Für die Fußgänger ist ein paralleler Gehweg mit einer Breite von 1,5 m vorgesehen.

Unmittelbare Zufahrten und Zugänge zu den anliegenden Grundstücken von der L 453 werden nicht gestattet. Dieses Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben.

Trink- und Brauchwasserleitungen sind bis in unmittelbarer Nähe vorhanden. Druck und Dargebot sind ausreichend. Abwasserleitunge sind bis in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Stromversorgung und Telefonanschluß erfolgen durch die zuständigen Versorgungsunternehmen. Alle erforderlichen Verkabelungsarbeiten sind unterirdisch auszuführen.

Das gesamte Baugebiet wird von der TELEKOM mit Breitbandkabel (Radio und TV) versorgt.

Aus diesem Grund ist Aufstellen von Dach- und Freiantennen nicht zulässig.

Das Baugbiet liegt im Schalleinwirkungsbereich der L 453. Eventuell notwendige Kosten für aktiven und passiven Schallschutz oder auch andere Immissionsschutzmaßnahmen werden nicht übernommen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) BauGB vom 08.12.1986 und BauNVO vom 23.01.1990

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

Das Gebiet wird nutzungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB ergibt sich aus der Eintragung im Lageplan.
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB

 Die OFFENE BAUWEISE ist festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen im Lageplan festgelegt.

 Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Neben-

÷

anlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO nicht zulässig.

4. Anzahl der Wohnungen je Bauplatz : § 9 (1) 6 BBauG

bei Einfamilienhäusern sind 3 Wohnungen, bei Doppelhäusern 6 Wohnungen zugelassen.

Je Wohnung sind 1,5 Stellpätze nachzuweisen.

5. Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO

- werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Garagengebäude sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

Bei rechtwinkligen Zufahrten zu den Garagen ist ein Stauraum von 5 m einzuhalten.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1)
10 BauGB

Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung oder Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Pflanzen dürfen höchstens 60 cm über Randsteinoberkante hinausragen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 (6) BauGB vom 08.12.1986 und § 74 LBO vom 08.08.1995

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB wurde mit Verfügung vom 10.1.92 abgeschlossen.

1. Äußere Gestaltung von Gebäuden

Balingen, 10-22 Landratsamt Zollernalbkreis

Dachform : Satteldach und Walmdach

Dachneigung: 32 - 45 Grad

Dachdeckung: Dachziegel bzw. Dachpfannen.

Metallene Dacheindeckungen sind nicht zugelassen

2. Dachaufbauten

Dreiecks- und Schleppgauben sind zulässig.

Dabei sind folgende Beschränkungen zu berücksichtigen:

Dreiecksgauben:

- maximale Breite 3,00 m
- Abstand vom Giebel min. 1,5 m
- Abstand zwischen den Dreiecksgauben min. 1,50 m
- Abstand Dachgaube von Außenwand 0,5 m;

Schleppgaube:

- zulässig ab 35 Grad Dachneigung
- Mindestabstand zwischen den Gauben 1,50 m
- Länge der Dachgaube max. 2/3 der Dachlänge
- Abstand Giebel der Schleppgaube bis First 1,0 m
- Abstand Dachgaube von Außenwand min. 0,50 m.

3. Kniestock

Die Höhe des Kniestocks ergibt sich aus folgender Festsetzung:

- die Traufhöhe darf max. 3,70 m über EFH-Höhe liegen.

4. Versorgungsleitungen (Elektrizität, Telefon, Antenne)

werden im Gebiet des Bebauungsplanes verkabelt.

Die TELEKOM AG versorgt das Baugebiet Bölle mit Breitband kabel (Radio und TV). Aus diesem Grunde ist das Aufstellen von Dach- und Freiantennen nicht gestattet.

5. Garagen

- 5.1 Garagen im Kellergeschoß sind zulässig,
- 5.2 Am Hauptgebäude angeordnete Garagen sind in den Hauptkörper zu integrieren bzw. verbindend anzuordnen.
- 5.3 Freistehende Garagen müssen mit einem Dach entsprechend dem Hauptgebäude (Form und Eindeckung, Neigung max.

 10 ° kleiner) versehen werden.

Ausnahmen:

Flachdachgaragen sind nur zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind und als Terrasse genutzt werden.

Freiflächengestaltung

Die unbebauten Flächen zwischen Gebäuden und Straßen, mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind als Grün- oder Gartenanlagen zu gestalten und zu unterhalten (Pflanzgebot).

Zur Verbesserung des Landschaftsbildes müssen je Bauplatz 3 heimische Laubbäume oder Hochstamm-Obstbäume gepflanzt werden.

Auffüllungen innerhalb des Baugrundstückes sind nur bis max. 60 cm über Randstein-Oberkante zugelassen.

7. Einfriedungen

Einfriedungen zur Straße hin dürfen das Maß von 75 cm, gemessen von Randstein Oberkante, nicht überschreiten. Sockelmauern dürfen max. 35 cm hoch sein. Stacheldrahtzäune sind nicht zulässig.

Entwässerung

a: Allgemeines

Zur Reduzierung des Oberflächenwassers in der gemeindeeigenen Kanalisation soll beim Neubaugebiet Bölle eine neue Abwasserkonzeption realisiert werden.

b: Schmutzwasser

Das innerhalb der Grundstücke anfallende Abwasser (Schmutzund Regenwasser) ist zu trennen und separat zu beseitigen. Die Beseitigung des Schmutzwassers hat wie folgt zu geschehen: alles innerhalb der Gebäude anfallende Abwasser aus WC, Bad und Küche, Waschmaschine und Kellerräumen, ist an die gemeindeeigene Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

c: Oberflächenwasser

Das gering verschmutze Oberflächenwasser von den Dächern (Garage und Wohnhäusern), von den Terrassen und befestigten Grundstückszufahrten darf nicht unmittelbar an die Kanalisation angeschlossen werden.

Der Bau von Zisternen zum Sammeln von geringverschmutzten Oberflächenwasser wird deshalb vorgeschrieben. In diesen Zisternen (ca. 6 m3 bei Einfamilienhaus) wird das Regenwasser gesammelt und zeitverzögert als Brauchwasser (WC-Spülung, Reinigen, Beregnen) verwendet.

Der Notüberlauf der Zisterne mündet in einer Rohrversickerung (ca. 4 m3 Speichervolumen) mit anschließendem Kontrollschacht. Der Kontrollschacht erhält einen Anschluß an die öffentliche Kanalisation.

Die Rohrversickerung sollte nicht unmittelbar an der privaten Grundstücksgrenze angelegt werde. Hier ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.

Die Garagenzufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

Das Anzelgeverfahren gem. § 11 BauGB wurde mit Verfügung vom 10.1.93 abgeschlossen.

Satzung

Balingen, 10. 1.93 Landratsamt Zollernalbkreis

über den Bebauungsplan

"Bölle"

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 73 der Landesbauordnung und § 4 der Gemeindeordnung von Baden Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Straßberg in seiner öffentlichen Sitzung am 17. Dezember 1996 den Bebauungsplan "Bölle" in Kaiseringen

als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 01.10.96 des Ing. Büro Witte maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

S 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

a) Lageplan vom 01.10.96 des Ing. Büro Witte

- b) planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften vom 01.10.96
- c) Grundsätze der Oberflächenversickerung vom 22.10.96

8 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 73 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

\$ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Straßberg, den 17.12.96

Bopp, Bürgermeister

ABWÄGUNGEN DER EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

Das zur Erschließung vorgesehene Flurstück 197/6 wird derzeitig zu 2/3 als Wiese und 1/3 als Acker genutzt.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung sind keine wertvollen Biotope betroffen.

Gebüsche, Kleingehölze und Einzelbäume sind nur in den bereits bebauten Grundstücken, die mit zum Baugebiet gehören, vorhanden. Dies gilt für Teile des Flurstückes Nr. 201/2 und Teile des Flurstückes Nr. 197/3.

a.) Boden

Durch die Anhebung der Straßen im unteren Bereich des Baugebietes und der daraus resultierenden Anhebung der Erdgeschoßfußbodenhöhen kann teilweise das Aushubmaterial von den zu erstellenden
Gebäuden für Auffüllungen innerhalb des Baugrundstückes verwendet werden. Des weiteren verringern sich dadurch auch die Aushubtiefen für Kanalisation und Wasserleitung.
Außerdem werden die Bauplatzgrößen gegenüber den bisherigen

b.) Wasser

Baugebieten reduziert.

Zur Anreicherung des Grundwassers soll das innerhalb der Bauplätze anfallende Oberflächenwasser nach den anerkannten Regeln
der Technik teilweise zur Versickerung gebracht werden. Desweiteren wird der Bau von Zisternen innerhalb des Baugebietes
vorgeschrieben.

. 1

c.) Luft

Durch die Versickerung von Oberflächenwasser und durch die planungsrechtlichen Festsetzungen der Freiflächengestaltung wird sich das Lokalklima innerhalb des geplanten Baugebietes nur unwesentlich verändern.

d.) Landschaftsbild

Durch die Anbindung an die bestehende Bebauung im Bereich der Kreuzstraße und Böllestraße, sowie durch die vorgesehene Einzelhausbebauung und die festgeschriebene Bepflanzung mit heimischen Laubbäumen und Hochstamm-Obstbäumen, wird das Landschaftsbild nur wenig beeinträchtigt.

Im Bebauungsplan wird die Firstrichtung der Wohngebäude <u>nicht</u> festgelgt, um die individuelle Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen.

Weiterhin werden folgende Maßnahmen als Ausgleich durchgeführt:

- Der Bereich innerhalb des Buswendeplatzes wird als Grünfläche mit Parkmöglichkeiten ausgewiesen. Zusätzlich werden 2 Bäume angeordnet.
- Innerhalb der Erschließungsstraßen werden 3 Bäume mit Grünflächen angeordnet.
- 3. Bei Bauplatz 14 ist eine zusätzliche Grünfläche ausgewiesen.

- 4. Zwischen öffentlicher Grenze und Baugrenze wird eine private Grünfläche mit Pflanzgebot festgelegt, mit Ausnahem der Zufahrten und Zugänge zu den Gebäuden.
 - 5. Durch obige Maßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich, wie Grünflächen und Regenwassernutzung, Solaranlagen und wasserdurchlässige Beläge bei Hofflächen werden die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert.

e. Arten- und Biotopenschutz

Im Zuge der Erschließung werden Baumscheiben und Grünflächen im öffentlichen Bereich angeordnet.

Zusätzlicher Grundwerwerb für die Anlage weiterer öffentlicher Grünflächen scheiterte am Widerstand der Grundstückseigentümer.

Zusammenfassende Bewertung

Durch die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich werden die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert.

Straßberg, den 01.10.1996