

**GEMEINDE ZIMMERN OB ROTTWEIL
LANDKREIS ROTTWEIL**

**BEBAUUNGSPLAN
"ZIMMERN O.R. - OST, TEIL IV," IN ZIMMERN OB ROTTWEIL
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Stand 20.10.2020)**

Als Rechtsgrundlage kommt zur Anwendung:

Es gelten die jeweils bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes gültigen Fassungen.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBL. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBL. S. 313)

1. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1.1 Hauptgebäude

1.1.1 Höhenlage der Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- a) Die maximale Wandhöhe ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan eingetragen. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

1.1.2 Dachform/ Dachdeckung/ Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO und Dachgaubensatzung der Gemeinde Zimmern o.R.)

- a) Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechend Eintrag in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zum Bebauungsplan.
- b) Gebäude, die zu einem Doppelhaus zusammengeschlossen sind, müssen die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

- c) Quergiebel bei Satteldächern sind wie folgt zulässig:

1. Breite des Quergiebels max. 1/3 der Länge der dazugehörigen Gebäudetraufseite,
2. First des Quergiebels - in der Dachschräge gemessen - mind. 1,00 m unter dem Hauptfirst,
3. Dachneigung gleich wie bei Hauptgiebel.

- d) Abwalmungen bei Satteldächern („Krüppelwalm“) sind nicht zulässig.

- e) Dachdeckung bei Satteldächern:
zulässig sind Ton- oder Betondachsteine in Rot-, Braun- und Grautönen.

1.1.3 Dachaufbauten/ Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO und Dachgaubensatzung der Gemeinde Zimmern o.R.)

a) Dachaufbauten bei Satteldächern sind als stehende bzw. liegende Einzelgauben zulässig.

1. Die Gauben müssen von den Giebelwänden (Ortgang) einen Abstand von mind. 1,50 m und untereinander einen Abstand von mind. 1.00 m einhalten.
2. Der Anschnitt der Dachgauben mit dem Hauptdach muss – in der Dachschräge gemessen - mind. 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.
3. Dachgauben mit gegenläufiger Dachneigung zum Hauptdach sind nicht zulässig.

b) Zwerchgiebel sind wie folgt zulässig:

1. Breite der Zwerchgiebel max. 1/3 der Länge der dazugehörigen Gebäudetraufelänge,
2. Abstand der Zwerchgiebel vom Ortgang mind. 1/4 der zugehörigen Traufelänge,
3. First des Zwerchgiebels - in der Dachschräge gemessen - mind. 1,00 m unter dem Hauptfirst.

c) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.1.4 Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO und Dachgaubensatzung der Gemeinde Zimmern o.R.)

Großflächige Fassadenverkleidungen bzw. Fassadenelemente aus Kunststoff, Metall, Keramik o. ä. sind unzulässig.

Aufständungen für Fotovoltaik- und Solarmodule sind zulässig. Der Öffnungswinkel zwischen Dachfläche und Modulfläche wird auf 30° begrenzt. Gegenläufige Neigungen von Dachflächen und Modulflächen sind nicht zulässig.

1.2 Zahl der Stellplätze (§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird wie folgt erhöht:

1. für Wohnungen bis zu 50 qm Wohnfläche: 1,0 Stellplätze,
2. für Wohnungen von 50 bis 90 qm Wohnfläche: 1,5 Stellplätze,
3. für Wohnungen über 90 qm Wohnfläche: 2,0 Stellplätze.

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so muss aufgerundet werden.

1.3 Vorgärten, Vorplätze und Anpflanzungen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

- 1.3.1 Stellplätze, Zufahrten und Zuwege auf den privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten (z.B. Schotterrasen, Kiesbelag, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster u. ä.).

1.4 Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

- 1.4.1 Sofern Einfriedungen überhaupt vorgenommen werden, sind zugelassen: Hecken, Holzzäune sowie Maschen- und Spanndrahtzäune, diese jedoch nur in Verbindung mit vollständiger Eingrünung durch Hecken oder Sträucher.

Für diese Einfriedungen gilt: Die Höhe der Einfriedungen darf allgemein max. 0,80 m betragen.

Anstelle der oben genannten Einfriedungen sind auch Pflanzungen in lockeren Gehölzgruppen (mit mind. 50% Anteil an regionaltypischen, standortgerechten Arten) durchzuführen (Arten siehe Pflanzenliste 1-4 in Anlage 1). Die Höhenbeschränkung gilt dann nicht.

1.4.2 Zwischen Doppelhäusern sind Sichtschutzanlagen nur auf der gemeinsamen Grenze bei maximaler Höhe von 2,00 m über Oberkante der zugehörigen Gebäudeebene bis in eine Tiefe von maximal 4,00 m, gemessen ab zugehörigem Hausgrund, auf der durch den Grundriss festgelegten Wohngartenseite zulässig.

1.4.3 Anschluss der angrenzenden privaten Grundstücksflächen:

Als durchgängiger Anschluss entlang der Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden privaten Grundstücken

- entlang von Straßenverkehrsflächen ein 0,50 m,

- entlang von Fuß-/Gehwegen ein 0,25 m und

- entlang von Wendeanlagen ein 1,00 m breiter niveaugleicher Sicherheitsstreifen auszubilden.

Diese sind als Rasen-/ Wiesenfläche oder wasserdurchlässig befestigte Fläche außerhalb von Grundstückseinfriedungen und Stützmauern vom jeweiligen Grundstückseigentümer anzulegen und zu unterhalten.

Anschlüsse von Tiefgaragen sind auf die Baugrundstücke bezogen, nur an einer zentralen Zufahrt an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

1.5 **Aufschüttungen und Abgrabungen**

gelten als bauliche Anlage nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 LBO. Geländeböschungen zur Angleichung von Hauseingängen, Terrassen und Garagen sind mit einem Neigungsverhältnis nicht steiler als 1 : 1,5 herzustellen und im Übrigen der vorhandenen Geländeneigung anzupassen. Mauern und Einfassungen sind bis max. 0,8 m Höhe zulässig.

1.6 **Leitungen und Straßenbeleuchtung**

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen (Stark- und Schwachstromleitungen, Telefonleitungen, Leitungen für den Rundfunk- und Fernsehempfang sowie zur digitalen Datenübertragung) sind zu verkabeln.

Straßenbeleuchtung (Mast und Leuchte samt Zuleitung) ist auf den privaten Grundstücksflächen und ggf. an Gebäuden zu dulden

Verzeichnis der Anlagen:

Anlage 1, Pflanzlisten 1 bis 4

Ausgefertigt:

Zimmern o.R., 21.10.2020

Carmen Merz, Bürgermeisterin

11 Anhang

11.1 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Groß und mittelkronige Laubbäume	
Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Pflanzliste 2: Kleinkronige Laubbäume	
Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aria</i>	Gewöhnliche Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Pflanzliste 3: Obstbäume		
Für die Pflanzung von Obstbäumen werden robuste Apfel- und Birnensorten für den Streuobstbau empfohlen, wie beispielsweise		
Artnamen	Pflanzqualität	
Apfelbäume in den Sorten	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenwirtsapfel Winterrambour	Hochstamm
Birnbäume in den Sorten	Fäßlesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne	Hochstamm
Steinobst in den Sorten	Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Unterränder	Hochstamm

	Dolleseppler	
--	--------------	--

Pflanzliste 4: Sträucher mittlerer Standorte

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifffliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe Schwarzdorn
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball