

**Gemeinde Rangendingen
Zollernalbkreis**

HITZENRIED
(Entwurf, Stand 11.05.2020)

Außer den im Lageplan und den weiteren Planunterlagen durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text dargestellten Festsetzungen gelten folgende

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Zur Bauweise

Wo besondere Bauweise festgesetzt ist, braucht mit den baulichen Anlagen kein Grenzabstand eingehalten zu werden. Die Gebäude dürfen in diesem Falle eine Gesamtlänge von 100 m nicht überschreiten.

2. Zur Stellung der baulichen Anlagen

Bei den Wohngebäuden sind die Garagen im Hauptgebäude unterzubringen oder an das Gebäude mit gemeinsamer Dachfläche anzubauen. Ist dies nicht möglich, so sind die Garagen an den hierfür ausgewiesenen Plätzen mit ebenem Dach zu erstellen. Freistehende Einzelgaragen sind nicht zulässig.

3. Zur Höhenlage der Gebäude

Bei Wohngebäuden darf die Erdgeschossfußbodenhöhe höchstens 20 cm über dem natürlichen Gelände verlaufen. Die in den Querschnitten angegebenen Höhen der übrigen Gebäude bezeichnen den Abstand zwischen Oberkante Dachgesims und natürlichem Gelände.

4. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 1179/2 (Donaustraße 2) ist vorsorglich passiver Lärmschutz vorzusehen. Es wird daher der Einbau von Schallschutzfenster gemäß den Orientierungswerten nach DIN 18005 empfohlen. Räume, die zum nicht nur vorübergehend dem Aufenthalt dienen (Wohnräume), sind vorzugsweise so anzuordnen, dass sie an der Lärm abgewandten Gebäudeseite liegen.

5. Einschränkung der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Im Bereich des ausgewiesenen GEE (eingeschränktes Gewerbegebiet) wird die Nutzung auf solche Gewerbebetriebe beschränkt, die i. S. von § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

6. Pflanzgebote (§§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 178 BauGB)

Die festgesetzten Pflanzgebotflächen sind zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit.

Von den festgesetzten Standorten kann abgewichen werden, wenn technische Gründe oder notwendige Zufahrten dies erfordern.

Als Straßenbegleitbäume

Acer platanoides	Spitzahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde

Oder als Sträucher oder Hecke

Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Rosa canina	Hundsrose	Corylus avellana	Gew. Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Rangendingen, 23.03.2009 / 11.02.2014 / 17.02.2014 / 11.05.2020

Widmaier
Bürgermeister

Änderungshinweise:

In der Fassung der Bebauungsplanänderung Donaustraße / Hechinger Straße / Rudolf-Diesel-Straße / Königsbergerstraße (Baugrenzen und Einführung eingeschränktes Gewerbegebiet GEe)

Satzungsbeschluss: 23.03.2009
Öffentliche Bekanntmachung: 27.03.2009
Inkrafttreten: 27.03.2009

In der Fassung der Bebauungsplanänderung „Ausschluss von Spielhallen auf Grundstück Weidenstr. 4 / Hechinger Str.35“

Satzungsbeschluss: 17.02.2014
Öffentliche Bekanntmachung: 25.04.2014
Inkrafttreten: 25.04.2014

In der Fassung der Bebauungsplanänderung zur Bebaubarmachung der Grünfläche Hechinger Straße neben dem Tubex-Parkplatz

Satzungsbeschluss:
Öffentliche Bekanntmachung:
Inkrafttreten:

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

(Örtliche Bauvorschriften)

(Entwurf, Stand 11.05.2020)

	Allgem. Wohngebiet Dorfgebiet, Mischgebiet	Mischgebiet gegliedert	Gewerbegebiet, Industriegebiet
1. Dachform	alle Dachformen, soweit sie die angegebene Dachneigung aufweisen.	alle Dachformen, soweit sie die angegebene Dachneigung aufweisen.	ebenes Dach
2. Dachneigung	30° bei Anbauten an bestehende Gebäude ist grundsätzlich die Dachneigung dieses Gebäudes maßgebend; ausnahmsweise ist auch ein ebenes Dach zulässig	0° oder 30° bei Anbauten an bestehende Gebäude ist grundsätzlich die Dachneigung dieses Gebäudes maßgebend; ausnahmsweise ist auch ein ebenes Dach zulässig	0°
3. Dacheindeckung	Tonziegel, dunkelbraune Betonziegel oder dunkelgraue Asbestzementplatten	Bei geneigten Dächern sind die Eindeckungen in den Farben und Tönungen rot, braun, grau und schwarz zulässig	---
4. Dachaufbauten	nur bei bereits bestehenden Gebäuden mit über 38 ° Dachneigung zulässig	zulässig, soweit sie sich in das Gesamtbild der baulichen Anlagen einordnen	zulässig, soweit sie sich in das Gesamtbild der baulichen Anlagen einordnen
5. Dachvorsprung	höchstens 10 cm ohne Dachrinne	---	höchstens 10 cm ohne Dachrinne
6. Gesimsgestaltung	---	die Gesimse müssen in den einzelnen, durch die Verkehrswege abgetrennten Teilen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in Material, Farbe und Breite gleich gestaltet sein.	die Gesimse müssen in den einzelnen, durch die Verkehrswege abgetrennten Teilen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in Material, Farbe und Breite gleich gestaltet sein.
7. Kniestöcke	nur erlaubt, wenn sie sich aus Rücksprüngen der baulichen Anlagen ergeben.	---	---
8. Fassadenanstrich	Die Putzflächen der Gebäude sind mit hellen oder dunkelgrauen Farben zu streichen		

9. Aufschüttungen und Abgrabungen	Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und dem Gelände anzupassen. Im Baugesuch ist der natürliche Geländeverlauf und der Endzustand des Geländes genau darzustellen.
10. Einfriedigungen	Die Grundstücke dürfen mit Hecken, Buschgruppen oder Zäunen, insbesondere Holz- oder Kunstschmiedezäunen eingefriedigt werden. Drahtzäune sind nur zulässig, wenn sie von Hecken eingewachsen werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig. Zäune dürfen einschließlich eventueller Sockel die Höhe von 1,50 m, lebende Einfriedigungen dürfen die Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Die Einfriedigungen dürfen die Sicherheit des Verkehrs und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen. Abschränkungen zwischen den Stellplätzen und öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig. Im Mischgebiet gegliedert und im Gewerbe- und Industriegebiet können zur Absicherung von Lagern und Gebäuden Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m errichtet werden. Die Zäune sind einzupflanzen. Ihr Abstand zu öffentlichen Flächen muss mindestens 2 m betragen.
11. Sichtschutzwände	Sichtschutzwände in der erforderlichen Höhe sind in der Materialwahl auf die Gebäude abzustimmen und im Baugesuch dazustellen. Als Material dürfen nur Naturstoffe (Holz, Beton, Mauerwerk) verwendet werden. Kunststoffe sind nicht zulässig.
12. Einschränkung der baulichen Nutzung	Im Mischgebiet gegliedert, Gewerbe- und Industriegebiet wird gem. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO die bauliche Nutzung insoweit eingeschränkt, als dort Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte generell ausgeschlossen sind; ausgenommen von dieser Regelung wird der westliche Teil des Grundstücks Flst.Nr. 1400. Im Mischgebiet wird gem. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO die bauliche Nutzung insoweit eingeschränkt, als dort Betriebe des Beherbergungsgewerbes generell ausgeschlossen sind. <i>Im ausgewiesenen Mischgebiet auf dem Grundstück Hechinger Str. 35 / Weidenstr. 4, Flst. Nr. 1161/1 wird gemäß § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO die bauliche Nutzung insoweit eingeschränkt, als dass dort Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen generell ausgeschlossen sind.</i>
13. Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO	Bei im Mischgebiet gegliedert vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen sind Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig.
14. Bahnbetrieb	• Auf das Landeseisenbahngesetz wird hingewiesen (Bauten und Handlungen in Bahnnähe). • Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen. • Ein Antragsteller/Bauherr verzichtet auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen die durch den Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden können. • Vor jedem Baubeginn ist ein Flurstück zur Bahn, soweit noch nicht vorhanden, mit einer tür- und torlosen Einfriedung zu versehen, so dass weder Menschen noch Tiere noch irgendwelche Gegenstände oder Maschinen auf das Bahngelände gelangen können. • Der Mindestpflanzabstand von der äußeren Schiene hat für Sträucher bis zu 2,00 m Wuchshöhe = 4 m, für Bäume mit einer Wuchshöhe bis 10,00 m = 9,00 m, für Bäume mit einer Wuchshöhe über 10,00 m = 15,00 m zu

	betragen. Baumwurzeln dürfen den Bahngraben bzw. Bahnkörper nicht unterwurzeln.
	Die Regelungen und Hinweise unter dieser Nummer 14 sind für Bauvorhaben ab dem 01.06.2020 zu beachten.

Rangendingen, 23.03.2009 / 11.02.2014 / 17.02.2014 / 11.05.2020

Widmaier
Bürgermeister

Änderungshinweise:

In der Fassung der Bebauungsplanänderung Donaustraße / Hechinger Straße / Rudolf-Diesel-Straße / Königsbergerstraße (Baugrenzen und Einführung eingeschränktes Gewerbegebiet GEe)

Satzungsbeschluss: 23.03.2009
Öffentliche Bekanntmachung: 27.03.2009
Inkrafttreten: 27.03.2009

In der Fassung der Bebauungsplanänderung „Ausschluss von Spielhallen auf Grundstück Weidenstr. 4 / Hechinger Str.35“

Satzungsbeschluss: 17.02.2014
Öffentliche Bekanntmachung: 25.04.2014
Inkrafttreten: 25.04.2014

In der Fassung der Bebauungsplanänderung zur Bebaubarmachung der Grünfläche Hechinger Straße neben dem Tubex-Parkplatz

Satzungsbeschluss:
Öffentliche Bekanntmachung:
Inkrafttreten: