

Name	Wert
> <b>ID1</b>	36
GEMEINDE	Geislingen
GEMARKUNG	Geislingen
GEMARKUNG_NR	7960
FLUR	
FLUR_NR	0
PLANUNGSTRAEGER	
PLANNAME	Hausers Brühl (2001)
AENDERUNG	0
AENDERUNG_BEM	Dachaufbauten
PLANART	2000 Qualifizierter Bplan
GENEHMIGUNGSDATUM	
INKRAFTTRETENSDATUM	09.03.2001 00:00:00
RECHTSSTAND	4000 Rechtskraft
FASSUNG_BAUNVO	90 - BauNVO, in Kraft getreten am 27.01.1990
DOKUMENT_SATZUNG	<a href="Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7960_20010309_Dachaufbauten_Satzung_0.pdf">Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7960_20010309 Dachaufbauten Satzung 0.pdf</a>
DOKUMENT_ORIGINALPLAN	<a href="Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7960_19780612_Hausers_Bruehl_I_Plan_0.pdf">Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7960_19780612 Hausers Bruehl I Plan 0.pdf</a>
DOKUMENT_TEXTL_FESTSETZUNG	<a href="Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7960_20010309_Dachaufbauten_Textfest_0.pdf">Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7960_20010309 Dachaufbauten Textfest 0.pdf</a>
DOKUMENT_BAUVOERSCHRIFT	<a href="Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\Kein_Dokument_vorhanden.pdf">Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\Kein Dokument vorhanden.pdf</a>
DOKUMENT_LEGENDE	<a href="Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7960_19780612_Hausers_Bruehl_I_Legende_0.pdf">Y:\Warehouses\BPlan\Anlagen\7960_19780612 Hausers Bruehl I Legende 0.pdf</a>
NAME	<a href="Y:\Warehouses\BPlan\BPlan_Raster\7960_19780612_Hausers_Bruehl_I_Geoplan_0.tif">Y:\Warehouses\BPlan\BPlan_Raster\7960_19780612 Hausers Bruehl I Geoplan 0.tif</a>

Stadt Geislingen  
Zollernalbkreis

## **Satzung** **über die Gestaltung von Dachaufbauten**

Aufgrund der §§ 1,2 und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S.2253), des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 8. August 1995 (GVBl. S.617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S.577) hat der Gemeinderat am 28. 11. 2000 bezüglich der Dachaufbauten folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1** **Geltungsbereiche**

Die vom Gemeinderat beschlossenen Festsetzungen für Dachaufbauten gelten für die nachfolgend aufgeführten qualifizierten Bebauungspläne:

#### **im Stadtteil Geislingen:**

- a) „Hung I“ und „Hung II“
- b) „Giebel I“ und „Giebel II“
- c) „Hausers Brühl I“ und „II“
- d) „Ellenberg“
- e) „Warte I“ und „II“
- f) „Beinleshalde“

#### **im Stadtteil Binsdorf**

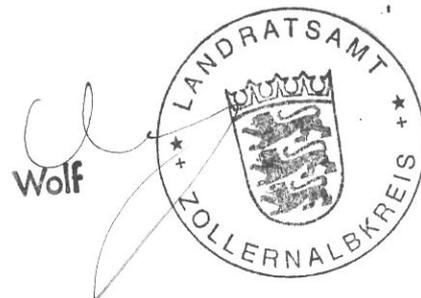
- a) „Gehr“ und „Erweiterung“
- b) „Gschmielen“
- c) „Untere Breite“
- d) „Hinter Beund“
- e) „Hinter Beund II“

#### **im Stadtteil Erlaheim:**

- a) „Brühl“ und „Scheibenthalde I“
- b) „Scheibenthalde II“, „Öhmdwiesen“ - „Kottenwiesen“
- c) „Sailegärten“
- d) „Hofen“
- e) „Hofen II“.

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB  
wurde mit Verfügung vom **22. Feb. 2001**  
abgeschlossen.

Balingen, **22. Feb. 2001**  
Landratsamt Zollernalbkreis



Sowie für die Altortbereiche:

Stadtteil Geislingen  
Stadtteil Binsdorf  
Stadtteil Erlaheim

bezüglich den örtlichen Bauvorschriften.

## **§ 2 Aufhebungen**

Die in den in § 1 genannten Baugebieten bestehenden Festsetzungen bezüglich der Gestaltung von Dachgauben werden ersatzlos aufgehoben.

## **§ 3 Neufestsetzungen**

In den in § 1 genannten Baugebieten werden neu festgesetzt, die als Anlage 1 beigefügten „Gestaltungsrichtlinien für die Zulassung von Dachaufbauten“ in der Fassung vom März 2000.

## **§ 4 Örtliche Bauvorschriften**

In den Altorten der Stadtteile Geislingen, Binsdorf und Erlaheim sind die „Gestaltungsrichtlinien für die Zulassung von Dachaufbauten“ in der Fassung von März 2000 (Anlage 1) nach § 3 ebenfalls verbindlich anzuwenden.

## **§ 5**

Der Satzung ist eine Begründung als Anlage 2 beigefügt.

## **§ 6**

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

**Hinweis:**

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs.4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt Geislingen geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Geislingen, den 29. November 2000



  
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. 20, vom **-9. März 2001**

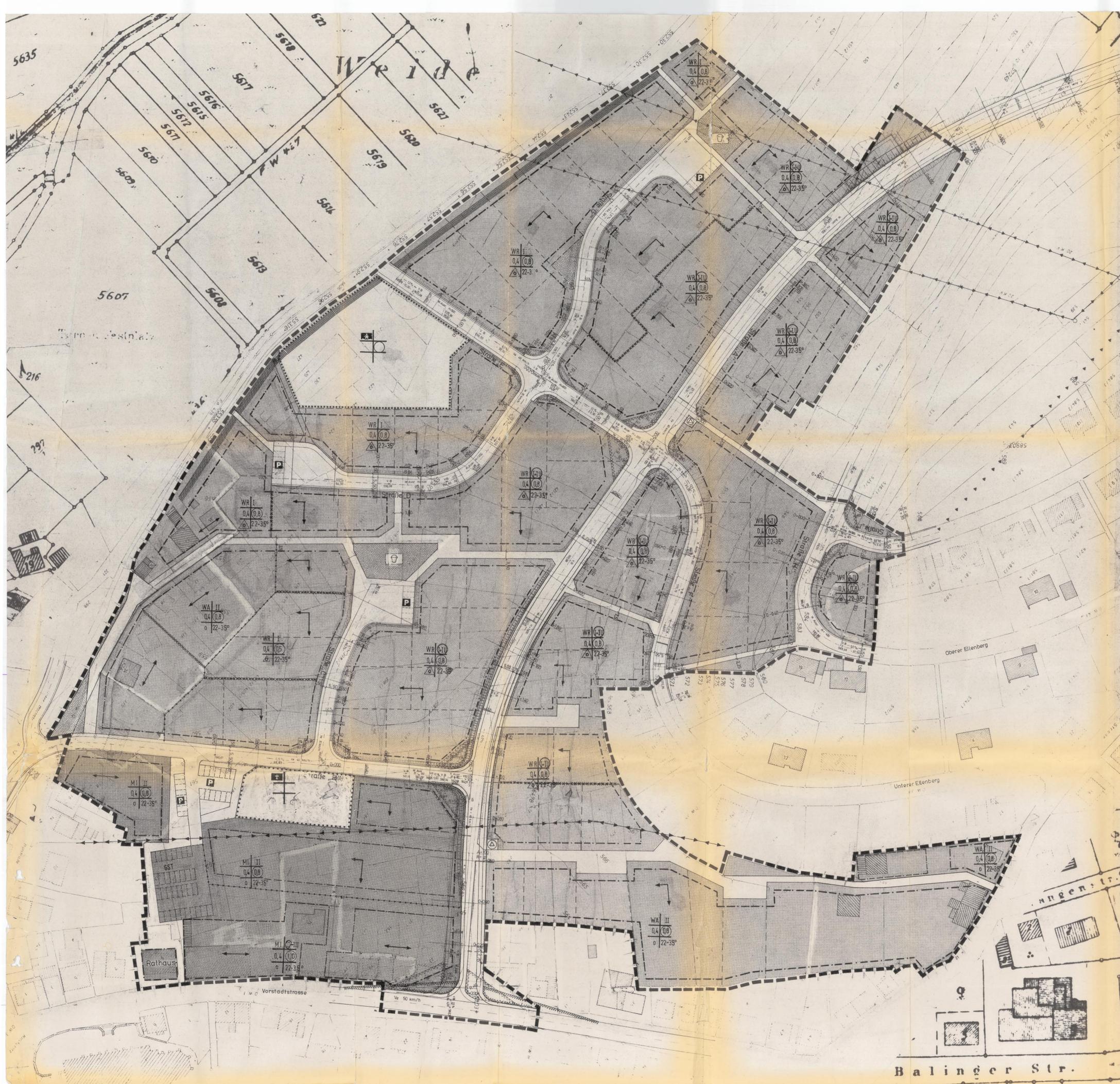
Somit ist der Bebauungsplan ab dem **-9. März 2001** bestandskräftig.

Geislingen, den **12. März 2001**

Bürgermeisteramt







**ZEICHNERKLÄRUNG**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WR** Reines Wohngebiet
  - WA** Allgemeines Wohngebiet
  - MI** Mischgebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- (1)** Zahl der Vollgeschosse zuzüglich
  - 0,4** Grundflächenzahl GZ
  - (0,8)** Geschöflichenzahl GFZ
  - II-III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
  - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- BAUWEISE**
- 0** offene Bauweise
  - 0** offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**
- Baugrenze
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
- Hauptrichtung
  - ↗** Nebenrichtung der Gebäude
- BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINDEBEDARF**
- ☐** Kirche
  - ☐** Kindergarten
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN**
- ▨** Sichtdreiecke
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- ▨** Gehweg
  - ▨** Fahrbahn
  - ▨** Straßenbegrenzungslinie
  - ▨** Flächen für Stellplätze und Garagen
  - P** öffentliche Parkierungsfläche
- MIT RECHTEN BELASTETE FLÄCHEN**
- ▨** Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger
- GRÜNFÄCHEN**
- ☐** Kinderspielfläche
  - ☐** Grünanlage
  - ☐** Straßenbegleitgrün i.S.v. § 127 II Ziff. 3 BBAuG
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRÄBUNGEN**
- ▨** Böschung
- \*\*\*\*\*** Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- ▨** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**FOLLSCHEN: DER NUTZUNGSCHABLONE**

Baugbiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschöflichenzahl
Bauweise	Dachneigung

**TEXTTEIL**

In Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen:

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 I Ziff. 1 BBAuG)  
In den als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauflV festgesetzten Baugruben sind Ausnahmen nach § 4 III Ziffer 5 (Tankstellen) BauflV nicht zulässig.
  - 1.2 Bauweise (§ 9 I Ziff. 1 BBAuG)  
In den "Reinen Wohngebieten" sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 72 II BauflV).
  - 1.3 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksfläche (§ 9 I Ziff. 2 BBAuG)  
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und Nebenanlagen – soweit sie Gebäude sind – unzulässig. (§ 73 V BauflV).
  - 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 I Ziff. 2 BBAuG)  
Die Gebäude sind mit ihrer Hauptrichtung entsprechend der Fluchtlinie parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zu stellen. Dabei ist die Firstrichtung entsprechend der Gebäudeausrichtung anzugeben. Unterverordnete Nebenanlagen und Erkerbauten im Sinne von § 14 I BauflV sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
  - örtliche Bauvorschriften § 111 LBO -
  - 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 111 I 1 LBO)  
Im ganzen Plangebiet sind nur geneigte Dächer zulässig. Kniestücke sind bis max. 50 cm zulässig. Dachanbauten sind unzulässig. Fienelgaragen sind baulich an das Hauptgebäude anzubinden.
  - 2.2 Unzulässigkeit von Antennen (§ 111 I 3 LBO)  
Die Abriegelung von mehr als einer Antenne auf Gebäuden ist unzulässig.
  - 2.3 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 111 I 4 LBO)  
In gesamten Planbereich sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig. Die nachträglich im Plan eingezeichneten Freileitungen in nördlichen und südlichen Planbereich sind zu verkleben.
  - 2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 111 I 6 LBO)  
Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünanlagen anzulegen und zu unterhalten.  
Innerhalb der "von der Bebauung freizuhaltenden Flächen" (Sichtdreiecke) sind Aufpflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,30 m zulässig.
  - 2.5 Gestaltung der Stellplätze (§ 111 I 5 LBO)  
Die in Mischgebiet eingezeichneten Gemeinschaftsstellplätze und der öffentliche Parkplatz sind einschließlich des öffentlichen Fußweges mit Heckenschrägen, Ferner sind die Flächen, die nicht als Fahrbahn oder Stellplatz erforderlich sind, als Grünflächen anzulegen und mit Bäumen oder hochwachsenden Sträuchern zu bepflanzen.
  - 2.6 Höchstgrenze von Gebäudehöhen (§ 111 I 7 LBO)  
Bei der Zahl der Vollgeschosse I darf die Traufhöhe (Schrittpunkt Außenwand / Dachbau) an tiefsten Stellen höchstens das Gebäude mit den natürlich wachsenden Feldwe max. 4,70 m betragen.  
Bei der Zahl der Vollgeschosse I + II darf die Traufhöhe (Schrittpunkt Außenwand / Dachbau) tiefsten Stellen höchstens das Gebäude mit den natürlich wachsenden Feldwe max. 6,00 m betragen. Nach der Fertigstellung darf das Gebäude nicht höher als 7-schossig in Erscheinung treten.  
Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen den natürlichen Geländelauf nicht wesentlich verändern und müssen auf dem räumlichen Grundstück begrenzt sein.

**VERFAHRENSVERMERK**

Auslegungsbeschluss des Gemeinderats an 22.06.78  
Auslegung bekannt gemacht am 22.06.78  
Der Entwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt § 2 VI BBAuG am 22.06.78  
Satzungsbeschluss des Gemeinderats am 22.06.78  
Genehmigt durch L.R.A. Zeilern e.l.k.r.s am 22.06.78  
Erlass Nr. 314-4-6421/Kel/He am 23.06.78  
Inkrafttreten durch Bekanntmachung öffentlich ausgelegt BBAuG am 23.06.78



**STADT GEISLINGEN**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**„HAUSERS BRÜHL“**  
**M 1:500**

**Rechtsgrundlage:** BBAuG von 23.6.1960 i. d. F. v. 29.1.1976  
BauflV i. d. F. v. 20.12.1960 LfB Baden-Württ. v. 20.6.1976

**Ausgearbeitet:** STADTENTWURFLEHRE  
Kronenstr. 57/1  
7000 Stuttgart  
v.d. R. Schulz

**Planung der Verkehrsflächen:**  
Dipl.-Ing. Albert Haube  
Büro für Bauplanentwürfe  
Städtische Str. 13  
7460 Balingen P

**Stuttgart, den 14.12.1977** 54/say  
entworfen und gezeichnet: 91.4.1978 54/say

**NORD**

## Gestaltungsrichtlinien für die Zulassung von Dachaufbauten

Dachaufbauten sollen sich der Dachfläche, innerhalb der sie errichtet werden, unterordnen. Deshalb ist bei ihrer Ausbildung auf eine zurückhaltende Größe und ausgewogene Lage in der Dachfläche zu achten.

### Dreiecksgaupen

Diese Gaupenform kann bei einer Dachneigung von mehr als  $25^\circ$  zur Ausführung kommen. Die Grundlänge darf maximal 3,50 m betragen. Diese wird zwischen den Sparren gemessen. Die Dachneigung der Gaupe kann je nach Form des Hauptdaches bis zu  $47^\circ$  ausgeführt werden. Der Abstand zwischen den Gaupen muss mindestens 1,0 m (Grundlinie) aufweisen. Im übrigen gelten gegenüber der Dachfläche die bei Schleppgaupen maßgebenden Abmessungen.

### Schleppgaupen

Bei Dächern mit mehr als  $35^\circ$  Neigung können Schleppgaupen verwirklicht werden. die Länge als Einzelaufbau darf nicht mehr als 70 v.H. der jeweiligen Dachlänge betragen. Bei Dachaufbauten als Gruppe, die auch die Formen der Giebel- oder Walmgaupe aufweisen können, darf die Einzellänge nicht über 2,50 m und insgesamt nicht über 70 v.H. der Dachlänge hinausgehen. Bei abgeschrägten Gaupen (Trapezgaupe) gilt die Grundlänge am Dachansatz.

Die Aufbauten müssen eine maßstäbliche Höhe, genügend Abstand zur Traufe, Ortgang, First und untereinander aufweisen. Die Wandhöhe der Gaupen darf nicht über 1,40 m hinausgehen. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Schnittpunkt der Vorderwand mit der Dachfläche des Hauptdaches bis zum Schnittpunkt dieser Wand mit der Dachhaut des Aufbaues.

Der Abstand zwischen den Gaupen muss mindestens 1,00 m und zu dem Ortgang mindestens 1,50 m - gemessen ab Dachüberstand- betragen.

Zwischen dem First des Hauptdaches und dem Dachansatz der Gaupe darf die Dachfläche nicht weniger als 0,80 m eingeschränkt werden.

Die Gaupen sind zu der traufseitigen Außenwand mit einem Abstand von mindestens 0,30 m (waagrecht gemessen) anzuordnen.

Dachaufbauten, die sich in ihrer Form grundsätzlich unterscheiden, sind innerhalb der gleichen Dachfläche nicht zulässig.

### Dachaufbauten als Sonderformen

Innerhalb flachgeneigter Dächer, deren Dachraum eine zusätzliche Belichtungsmöglichkeit durch Dachaufbauten erhalten soll, können im Einzelfall Dachaufbauten als Sonderformen zugelassen werden.

Dabei sind Aufbauten in der Form eines Fensterbandes (Abdeckung ca.  $5^\circ$ ), mit der Dachausbildung parallel zum Hauptdach, als Zwerchgiebel u.ä. in die Dachfläche zu integrieren. Solche Sonderformen müssen sich der Dachfläche unterordnen und dürfen eine Wandhöhe (vgl. oben) von 1,30 m nicht überschreiten.

...

### Dacheinschnitte

Dacheinschnitte dürfen höchstens 1/3 der Dachlänge in Anspruch nehmen. Diese sollten jedoch möglichst mit einer Gaube überdeckt werden.

Soweit Balkone, Umwehrungen und dgl. mit dem Dacheinschnitt in Verbindung stehen, dürfen diese über den Dachraum nicht hinausragen.

Dacheinschnitte werden auf die Gesamtlänge (70 v.H.) der Dachaufbauten angerechnet.

März 2000

Anerkannt: Geislingen, März 2000



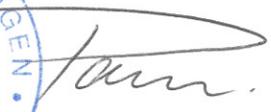
  
Günther-Martin Pauli  
Bürgermeister

### **Ausfertigung:**

Es wird bestätigt, dass diese Begründung als Bestandteil des Bebauungsplanes vom Gemeinderat beschlossen wurde, und dass das für die Aufstellung von Bebauungsplänen vorgeschriebene Verfahren beachtet wurde.

Geislingen, den 29. November 2000



  
Günther-Martin Pauli  
Bürgermeister

### **Beglaubigung:**

Es wird hiermit beglaubigt, daß die Änderung vom Landratsamt Zollernalbkreis genehmigt worden ist. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 10 vom -9. März 2001. Somit ist die Änderung ab dem -9. März 2001 bestandskräftig.

Geislingen, den 12. März 2001  
Bürgermeisteramt



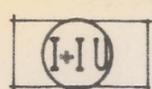
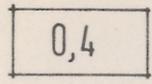
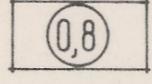
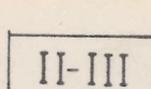
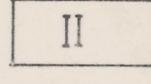


# ZEICHENERKLÄRUNG

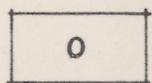
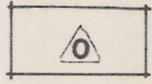
## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

-  Reines Wohngebiet
-  Allgemeines Wohngebiet
-  Mischgebiet

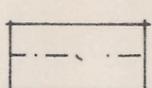
## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

-  Zahl der Vollgeschosse zwingend
-  Grundflächenzahl GRZ
-  Geschoßflächenzahl GFZ
-  Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
-  Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

## BAUWEISE

-  offene Bauweise
-  offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

## UBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

-  Baugrenze

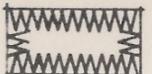
## STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

-  Haupttrichtung  
Nebenrichtung der Gebäude

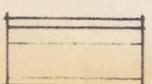
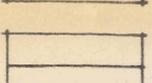
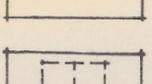
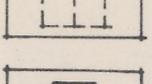
## BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF

-  Kirche
-  Kindergarten

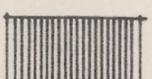
## VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

-  Sichtdreiecke

## VERKEHRSFLÄCHEN

-  Gehweg
-  Fahrbahn
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Flächen für Stellplätze und Garagen
-  öffentliche Parkierungsfläche

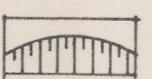
## MIT RECHTEN BELASTETE FLÄCHEN

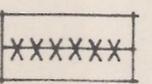
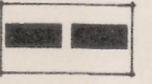
-  Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger

## GRÜNFLÄCHEN

-  Kinderspielplatz
-  Grünanlage
-  Straßenbegleitgrün i.S.v. § 127 II Ziff. 3 BBauG

## FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

-  Böschung

-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## FÖLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachneigung