

A. Rechtsgrundlagen

1. Bougesetzbuch - BauGB - vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baulandnutzungsverordnung (BauNVO) - i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes - PlanZVO - vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs.1 BauGB)

Nach § 9 BauGB u. §§ 1-23 BauNVO wird festgelegt:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 2 BauNVO)

- 1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. (2) BauNVO
Ausnahmen nach Abs. (3) sind nicht zulässig.

2. Mass der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) BauGB u. §§ 16 - 20 BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse:

|| = bis zu zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss nur im DG, nicht im UG liegen darf.

2.2 Grund- und Geschossflächenzahl

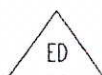
0.3 = bzw. Planeintrag = zulässige Grundflächenzahl (GRZ, Höchstwert)

0.4 = bzw. Planeintrag = zulässige Geschosszahl (GFZ, Höchstwert)

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)

- 3.1 Es ist "offene Bauweise" nach § 22 Abs. 2 BauNVO entspr. Planeintrag zulässig.



= Einzel- u. Doppelhäuser

3.2 Firstrichtung

Firstrichtung siehe Planeintrag

4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Baugrenze bzw. überbaubare Grundstücksfläche. Untergeordnete Bauteile sowie kleinere Vorbauten dürfen die Baugrenze als Ausnahme nach § 31, Abs. (1) BauGB um bis max. 0.75 m überschreiten.

5. Nebenanlagen

(§ 14 Abs. (1) u. (2))

Nebenanlage im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsfläche bzw. Zweckbestimmung

hier: Wohnstrasse

7. Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe und Firsthöhe

Höhenlage der Gebäude:

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) = max. zulässige Höhe bezogen auf NN
siehe Eintrag im Bebauungsplan.

EFH = 650.50

8. Garagen und Stellplätze

Einzelgaragen sind als Anbau an den Hauptbaukörper zugelassen.

Freistehende Garagen sind mindestens als Doppelgarage zu errichten.

Garagen sind als Grenzgaragen auch ausserhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Unzulässig sind Grenzgaragen zur Strassenseite hin.

Als Doppelgarage gilt auch eine Einzelgarage mit angebautem Carport mit einem gemeinsamen Dach.

Bei angebauten Grenzgaragen müssen Dachform und Dachneigung gleich sein.

9. Nachrichtliche Übernahme



= Ein- und Ausfahrverbot

= Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

= Abgrenzung der Bauabschnitte



= Umgrenzung von Flächen für dauernde Erhaltung von bestehenden Bäumen und Sträuchern als prägendes Element zur Erhaltung des Landschaftsbildes.



= Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet



= Abgrenzung FFH/Vogelschutzgebiet



= Abgrenzung Waldbiotop



= Abgrenzung Überschwemmungsgebiet



= Abgrenzung Biotop



= Geh-, Fahr- und Leitungsrecht



= Festsetzung für Pflanzung von strassenbegleitenden hochstämmigen Bäumen, z. B. Laubbäume wie Esche, Ahorn, Linde

SD

= Satteldach

PD

= Pultdach

32° – 42°

= Dachneigung als Höchst- bzw. Mindestneigung

20° – 32°

= Dachneigung bei 2-geschossiger Bauweise

8° – 26°

= Dachneigung bei Pultdachbauweise



= Bahngelände (nachrichtlich gem. § 9 (6) BauGB)

10. Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschosszahl
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform Dachneigung	Bauweise

11. Vorgärten und Vorplätze

für die Gestaltung und Unterhaltung der Vorgärten und Vorplätze gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Grünordnungsfestsetzungen.

Einfahrten und Garagen sowie Stellplätze und Hauszugänge dürfen nicht mit wasserundurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

12. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Festsetzungen für die Grünordnung im Plangebiet sind verbindlich und für die einzelnen Baugrundstücke in die zur Genehmigung vorgelegten Baueingabepläne zu übernehmen. Für die Ausgleichsmaßnahmen im Wege des § 8a - BNATSCHG - ist der Maßnahmenplan vom 04.03.2005 im Maßstab 1:500 incl. schriftlichem Teil sowie die Lagepläne Stetten 1 und Stetten 2 vom 04.03.2005 jeweils im Maßstab 1:2000 die Grundlage.

13. Hinweise und Empfehlungen

- 13.1 Alle Geländeänderungen (Abträge, Auffüllungen) sind in den Baueingabeplänen auf Meereshöhe bezogen im vorh. und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile)
- 13.2 Anfallendes Aushubmaterial ist möglichst vollständig durch Massenausgleich auf dem Baugrundstück wieder zu verwenden, sodass möglichst kein Abtransport notwendig wird. Aushubmaterial kann der Erdaushubbörse beim Landratsamt Sigmaringen, Tel. 07571/102-607, angeboten werden.
- 13.3 Entlang der öffentlichen Straßen und Wege, auf den privaten Grundstücksflächen sind in einem Geländestreifen von 0.5 m, Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtungen für die Stromversorgung zu dulden.
- 13.4 Das Baugebiet "Brühl" befindet sich im Einwirkungsbereich des Truppenübungsplatzes Heuberg (Stetten a.k.M.). Mit störenden und belästigenden Schallimmissionen ist daher zu rechnen. Es entstehen gegen den Bund und die Gemeinde Stetten a.k.M. durch diese rechtmäßigerweise ausgeübte militärische Nutzung keine Rechtsansprüche, die mit Beeinträchtigungen durch den militärischen Dienst- und Übungsbetrieb begründet werden. Bei der Bauausführung können Schallschutzmaßnahmen von den jeweiligen Bauherren nach eigenem Ermessen und auf eigene Kosten realisiert werden.

14. Entwässerung

Das gesamte Baugebiet wird über ein Trennsystem entwässert. Jedes Grundstück erhält 2 Kontrollschächte: 1 x für Oberflächenwasser, 1 x für Schmutzwasser. Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen, soweit möglich, zu entsorgen (z. B. Versickerung, Teich, Zisterne o. ä.). Sofern dies nach Prüfung aller Möglichkeiten nicht durchführbar ist, ist das überschüssige Oberflächenwasser über den Regenwasseranschluss zu entsorgen. Bei häuslicher Nutzung des Regenwassers ist die jeweils gültige Satzung der Gemeinde zu beachten.

15. Hinweis zum Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan mit den aufgeführten Maßnahmen von Seite 1 bis 43 des Büro Senner vom März 2005 mit folgenden Planunterlagen:

1. LAGEPLAN STETTEN 1, M 1:2000
2. LAGEPLAN STETTEN 2, M 1:2000
3. MASSNAHMENPLAN, M 1:500

ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten.

Örtliche Bauvorschriftensatzung i. S. von § 74 LBO

Nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg – LBO – in der Fassung vom 08.08.1995 in Verbindung mit § 5 GO, hat der Gemeinderat der Gemeinde Stetten a. K. M. am folgende örtl. Bauvorschriften erlassen:

1. Räumlicher Geltungsbereich:

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Bebauungsplan „Brühl“ ausgewiesenen Bebauungsplanbereich.

2. Dachform und Dachausbildung (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO):

- 2.1 Als Dächer sind Sattel und Pultdächer zulässig.
Einzelheiten sind der Nutzungsschablone aus dem Plan zu entnehmen.
Dieser wird zum Bestandteil der örtlichen Bauvorschriftensatzung erklärt.
Andere Dachformen sind nicht zugelassen.
- 2.2 Dacheindeckung gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO:
Zulässig sind Tonziegel und Betondachsteine in roter, brauner oder grauer Farbe.
Bei Pultdächern mit einer Dachneigung bei der trotz einem regendichten Unterdach und dem Stand der Technik keine Eindeckung mit Ziegel möglich ist, kann eine Zinkblecheindeckung vorgesehen werden. Kupferblech oder PVC beschichtete Bleche sind nicht zulässig.
- 2.3 1-geschossige Bauweise mit Satteldach:
Die Trauf- und Firsthöhe ergibt sich aus der festgelegten Dachneigung von 32° – 42° und zwar so, dass im obersten Geschoss kein Vollgeschoss nach LBO nachgewiesen werden kann.
- 2.4 2-geschossige Bauweise mit Satteldach:
Die Traufhöhe darf max. 6,00 m betragen.
Die Firsthöhe ergibt sich aus der festgelegten Dachneigung von 20° – 32°.
- 2.5 2-geschossige Bauweise mit Pultdach:
Einseitige Pultdächer sind zulässig, sofern die Gebäudetiefen auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge nicht mehr als 8 m betragen und die Traufhöhe nicht höher als max. 5,50 m ist.
Für Pultdächer wird eine Dachneigung von 8° – 26° festgelegt.
Sofern die Gebäudetiefe mehr als 8,00 m beträgt, ist eine parallel verlaufende, abgesetzte Dachfläche zulässig, wobei die Traufhöhe für den niederen Teil max. 3,00 m und für den höheren Teil max. 5,50 m betragen darf.
Desweiteren sind bei mehr als 8,00 m Gebäudetiefe gegenläufige Pultdächer zulässig – Traufhöhe niedrige Traufe: max. 3,00 m, höhere Traufe: max. 5,50 m.
Die Dachneigungen dürfen innerhalb von 8° – 26° verschieden sein.
Hinweis:
Die Traufhöhe wird am Schnittpunkt der Aussenwand des Hauptbaukörpers, jedoch nicht an Vorbauten, bis OK Bedachung gemessen. Die Einhaltung der Traufhöhe muss auf mind. 2/3 der Hauptgebäudelänge eingehalten werden.

3. Werbeanlagen und Automaten (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. LBO)

Im Bebauungsplanbereich dürfen Warenautomaten an den Aussenseiten der Gebäude sowie im Freien nicht angebracht werden.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Stellplatzflächen ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind gestalterisch in die Vorgartenflächen miteinzubeziehen.

Die Versiegelung des Bodens (z. B. durch Zufahrten, Terrassen und Bebauung) darf nicht mehr als 10% der Grundstücksfläche betragen.

Grundsätzlich sind durchlässige Materialien (Beläge) zu verwenden.

(Bsp. Grundstückgröße: 700 m², davon 70 m² Versiegelungsfläche möglich).

Die Flächen zwischen Gelände und öffentlicher Verkehrsfläche, Vorgartenflächen sind auf das Niveau der anschliessenden Verkehrsflächen anzugleichen.

Stellplätze sind mit wasserundurchlässigem Oberflächenmaterial auszuführen.

Anfallendes Oberflächenwasser von Hof- und Stellflächen darf nicht der öffentl. Kanalisation zugeführt werden.

Stellplätze und Garagen dürfen nur in platzsparender Bauart und nur in unbedingt notwendiger Größe, ausgeführt werden.

5. Geländegestaltung (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO):

Der Höhenunterschied von geplantem zu vorhandenem Gelände darf max. 1m betragen.

Im Einzelfall sind unbedingt erforderliche Stützmauern bis höchstens 1.00 m Höhe auszuführen.

Ausnahmen nach § 56 III LBO sind möglich.

6. Stromversorgung, Niederspannungs- und Fernmeldeeinrichtungen

(gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Stromversorgung und die Versorgung der Fernmeldeeinrichtungen muß durch Erdkabel erfolgen.

7. Einfriedungen (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO):

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis 1.00 m einschliesslich Sockelmauern zulässig.

Sockelmauern sind max. 0.25 m hoch über der jeweils anschliessenden Verkehrsfläche zulässig.