

BEBAUUNGSPLAN HEUSTEIG III

TEIL I:

TEXTLICHE FESTSETZUNG MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

Fassung: vom: 19.07.2005

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997, in Kraftgetreten am 01.01.1998
2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
3. **Landesbauordnung** für Baden Württemberg (LB) i.d.F. vom 08.08.1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000
4. **Planzeichenverordnung** (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990

B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)

1.0	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1.	Wohngebiet (WA)	§ 4 BauNVO Plätze 1 bis einschl. 4
1.2.	Dorfgebiet (MD)	§ 5 BauNVO Plätze 5 bis 8
2.0	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 – 21a BauNVO s. Eintragung in Lageplan
2.1.	Zahl der Vollgeschosse	§ 20 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO s. Eintragung in Lageplan
2.2.	Grundflächenzahl	§ 16 (2) 1. BauNVO § 19 BauNVO Für die Bauplätze 1-8 gilt: G R Z 0,6

2.3. Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

2.3.1. Maximale Gebäudehöhe über EFH/UFH

max. 6,00m über EFH

Die Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der traufseitigen Aussenwand des Hauptgebäudes mit der Oberkante des Dachsparrens, gemessen am höchsten Geländeeinschnitt, ein anrechenbares Untergeschoss ist nicht zugelassen.

2.3.2. Höhenlage der baulichen Anlage

§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB

§ 18 Abs. 3 BauNVO

s. Eintragung in Lageplan

Max. zulässige Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH) der Gebäude: 50 cm über dem gewachsenen Gelände. Gemessen wird am höchstgelegenen Einschnitt des Gebäudes in das gewachsene Gelände.

Jedem Bauantrag sind die für Beurteilung erforderlichen Geländeschnitte (Schnitt am Hausgrund) beizulegen, mit Darstellung vorhandener und geplanter Bebauung vorhandener und geplanter Geländeverlauf. Darstellung vorhandener Nachbarbebauung, Straß usw. (Abwicklung). Die Geländeschnitte sind vorzulegen für jede Gebäudeseite.

2.4. Baumassenzahl wird nicht festgesetzt.

**3.0 Bauweise,
überbaubare
Grundstücks-
flächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§§ 22 Abs. 2 und § 23 BauNVO

s. Eintragung in Lageplan

Offene
Bauweise

§§ 22 Abs. 2 BauNVO

s. Eintragung in Lageplan

3.1. Baugrenze

§ 23 BauNVO

s. Eintragung in Lageplan

3.2. Stellung
der baulichen
Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

s. Eintragung in Lageplan

Gebäudehaupttrichtung bzw. Gebäudehauptfirstrichtung.

3.3. Zahl der

zulässigen WE § 9 (1) 6 BauGB

s. Eintragung in Lageplan

3.4. Nebenanlagen

§ 9 (1) 2 BauGB

i.V. mit § 14 BauNVO

Nebenanlagen sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen als Gebäude i. S. von § 2 (2) LBO nur in folgendem Umfang zugelassen: max 1 Geräteschuppen oder Gewächshaus bis max. 12 qm Grundfläche. Nebenanlagen und Einrichtungen die der Kleintierhaltung dienen, sind nicht zugelassen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

4.0 Garagen

§ 9 (1) 2 BauGB
§ 9 (1) 4 BauGB
i. V. mit § 12 BauNO

Garagen sind innerhalb wie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Garagen sind zufahrtsseitig in einem Abstand von > 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen (Stellfläche).
Werden Garagen mit der Längsseite an öffentliche Verkehrsanlagen, die keinen Gehweg aufweisen, angebaut, so ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zur Grenze einzuhalten. Für Carports gelten dieselben Regelungen wie für Garagen.

4.1. Stellplätze

§ 9 (1) 4 BauGB
§ 9 (1) 20 BauGB

Stellplätze können von der Baurechtsbehörde in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Stellplätze sollen mit unversiegelten Oberflächen, z. B. wassergebundenen oder wasserdurchlässigen Decken oder Rasenfugenpflaster, hergestellt werden.

5.0 Flächen für Versorgungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 21 BauGB

5.1. Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Gemeinde ist berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmeldeanlagen und Verteilerkästen von Stromversorgungsanlagen oder sonstige Versorgungseinrichtungen hinter der Gehweghinterkante zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

6.0. Planungen, Nutzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, siehe hierzu auch die Ausführungen in der Begründung (Teil II, Ziff. 4.)

Die zur Erhaltung ausgewiesenen Bäume sind während der Bauphase nach der Bau-DIN 18920 zu sichern.

§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB

C) HINWEISE

1. **Bodenaushub**
Unbelastetes Bodenaushubmaterial ist
- soweit möglich - innerhalb des
Planungsgebietes wiederzuverwenden.
2. **Darstellung und Aussenanlagen im
Bauantrag.**
Aussenanlagen wie interne Betriebserschlies-
sungen, Stellplätze, Geländeänderungen
mit Höhenangaben, befestigte und begrünte
Flächen sind im Bauantrag mit darzustellen.
In der Baubeschreibung sind Angaben über
Farben von Fassaden und Dächern zu machen.
3. **Höhensystem**
Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen
beziehen sich auf das „neue Höhensystem“
über Normal-Null (NN).
4. **Belange des Umweltschutzes und der
Energieeinsparung.**
Regenerative bzw. solargestützte Energie-
einsparungsmaßnahmen, welche über die
gesetzlichen Anforderungen an den bau-
technischen Wärmeschutz hinausgehen,
werden ausdrücklich empfohlen.
5. Eventuelle Emissionen von der Landwirtschaft Parz. 66/5 und 64/1 sind zu dulden.
6. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge von weiteren Planungen oder von
Bauarbeiten (z.B. Wahl des Gründungshorizontes, beim Antreffen verkarstungsbedingter
Fehlstellen z.B. in Form von offenen oder lehmgefüllten Spalten u. dgl.) wird geotechnische
Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
7. Der Geltungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich des Truppenübungsplatzes
Heuberg. Mit störenden und belästigenden Schallimmissionen ist zu rechnen. Es
entstehen gegen den Bund und die Gemeinde Stetten akM 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.
8. Auf §20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.
9. Gem. §45 b Absatz 3, Wassergesetz soll unbelastetes Niederschlagswasser durch
Versickerung beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos
möglich ist. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in
Mulden auf mind. 30cm mächtigem bewachsenem Boden in das Grundwasser versickert.
Auf die Beachtung der entsprechenden Rechtsverordnung über die zentrale Beseitigung
von Niederschlagswasser vom 22.3.1999 und des Merkblattes zur
Oberflächenwasserversickerung des Landratsamtes Sigmaringen wird hingewiesen.
Oberflächenwasser das von Dächern, Zufahrten, Gehwegen und Parkplätzen stammt ist in
der Regel wenig verschmutzt und muß deshalb soweit möglich einer flächenhaften
Versickerung zugeführt werden.

10. Altlasten: Für den gesamten Landkreis Sigmaringen wurde flächendeckend eine historische Erhebung von altlastenverdächtigen Flächen (HISTE) durchgeführt. Im Bereich des Plangebietes befindet sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine altlastenverdächtigen Flächen.
Wird bei Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z.B. unnatürl. Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Sigmaringen, Umweltschutzamt zu verständigen.
11. Bodenschutz
Die im Merkblatt „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ genannten Erläuterungen sind zu berücksichtigen.
12. Abfallbeseitigung
Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt, bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die möglichen Bodengefährdungen durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche u.a. Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der LAGA-Länderarbeitsgemeinschaft Abfall- „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen – Technische Regeln“ vom 05.09.1995 einzuhalten.

Genehmigt

D) ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Sigmaringen, den **09. DEZ. 2005**

Teil II, Begründung in der Fassung vom 19.07.2005

Landratsamt



Aufgestellt:

Sigmaringen, 19.07.2005

Stetten a. k. M., 19.07.2005

A. Moschkon
.....
Architekturbüro Moschkon

Alf...
.....
Gemeinde Stetten a.k.M.
(Bürgermeister)

Örtliche Bauvorschriftensatzung i.S.v. § 74 LBO

Auf der Grundlage des § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg, i. d. F. vom 08.08.1995 i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Stetten a. k. Markt am 18.07.2005 folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

1. Räumlicher Geltungsbereich:

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Heusteig III.

2. Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO):

Auf die Einträge im Lageplan (Nutzungsschablone) und ergänzend auf die Darstellung in der Zeichenerklärung wird verwiesen.

Hauptgebäude sind mit Satteldächern zu versehen. Als Ausnahmen können versetzte Pultdächer zugelassen werden, wenn innerhalb eines Baufensters die gleiche Dachform eingehalten wird. Dachneigung von 35° - 45°.

Auf untergeordneten Baukörpern, wie Vor- und Zwischenbauten können von der Baurechtsbehörde abweichende Dachformen zugelassen werden.

Bei Doppelhäusern müssen Dachform, Dachgauben, Dachneigung sowie First- und Traufhöhen gleich gestaltet werden.

Flachdächer sind für Garagen zulässig. Bei Flachdachausführung der Garagen ist eine Extensivbegrünung (Aufbauhöhe mind. 10 cm) auszuführen.

3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO):

Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachaufbauten dürfen mit einem Mindestabstand von 0,4 m zur Traufseite und 1,50 m zu den Giebelwänden angeordnet werden.

4. Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO):

Dacheindeckungen sind in roten, rotbraunen und grauen Farbtönen zulässig.

5. Außenhaut (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO):

Leuchtende und grelle Farbtöne und Anstriche für Fassaden sind nicht zulässig.

6. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO):

Sämtliche unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Höfen und Terrassen zu begrünen und begrünt zu unterhalten. Die festgesetzten Pflanzgebote und Pflanzbindungen sind zu beachten.

7. Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO):

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen gegenüber dem natürlichen Gelände höchstens um 0,8 m abweichen. Grundsätzlich soll anfallendes Erdaushubmaterial so weit wie möglich im Baugebiet auf den Baugrundstücken wieder eingebaut werden.

8. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO):

Einfriedungen sind mit einheimischen Sträuchern und Hecken herzustellen. Hecken aus Nadelgehölz sind nicht zulässig. Einfriedungen mit Maschendrahtzäunen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig, nicht jedoch entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. Maschendrahtzäune sind durch Bepflanzungen einzugrünen.

9. Außenanlagen, Oberflächenbefestigungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 und Abs. 3 Ziff. 2 LBO):

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zur Verbesserung des ökologischen Ausgleiches, Einsparung von Trinkwasser und zur Entlastung von Abwasseranlagen, wird den Grundstückseigentümern empfohlen, das anfallende Oberflächen- und Dachabwasser in Regenwasserzisternen zu sammeln und zu nutzen.

10. Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO):

Bei Einfamilienwohnhäusern sind grundsätzlich unabhängig von der Wohnungsgröße jeweils 2 Stellplätze erforderlich.

Stellplätze im Zufahrtsbereich vor Garagen bzw. Carports werden als notwendige Stellplätze anerkannt, soweit die Tiefe der Zufahrt mit dem darauf anzurechnenden Stellplatz mindestens 5 m beträgt und die Zufahrt ein Gefälle von nicht mehr als 10% aufweist.

11. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO):

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der im Bebauungsplan nach § 74 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu € 50.000 geahndet werden (§ 75 Abs. 4 LBO).

Genehmigt

Stetten am kalten Markt, den 19.07.2005

Sigmaringen, den

09. DEZ. 2005

Landratsamt


Hipp
Bürgermeister

