



## **Satzung**

### **Zur Änderung des Bebauungsplanes „Im Kleebühl“**

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.9.2004 (BGBL. I S. 2414), in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBL. S. 582; ber. S.689), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBL. S. 20) hat der Gemeinderat der Gemeinde Stetten a.k.M. in der Sitzung am 28.07.2008 die Änderung des Bebauungsplanes „Im Kleebühl“ als Satzung beschlossen.

#### **§ 1**

##### **Gegenstand**

Der Bebauungsplan „Im Kleebühl“ wird geändert.

#### **§ 2**

Bestandteil dieser Änderungssatzung ist der Lageplan vom 16.07.2008 aus dem sich der räumliche Umfang ergibt.  
Die Begründung vom 16.07.2008 wird beigelegt.

#### **§ 3**

##### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Stetten a.k.M., den 31.07.2008

  
Hipp  
Bürgermeister



**Gemeinde Stetten am kalten Markt  
Landkreis Sigmaringen**

**Anlage 2**

**zur Satzung über die  
Änderung des Bebauungsplanes  
„Im Kleebühl“**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan (Anlage 1), im Maßstab 1 : 500, gefertigt am 16.07.2008, werden folgende

**TEXTL. FESTSETZUNGEN  
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

festgelegt:

**A. RECHTSGRUNDLAGEN**

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg
4. Planzeichenverordnung (PlanZV)
5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

**B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB):**

Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 1 - 23 BauNVO werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 BauNVO):
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) und Sondergebiet (SO gem. § 11 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan (§ 1 Abs. 2, Ziffer 3 BauNVO).
  - 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO, jedoch ohne Schank- und Speisewirtschaften zulässig.
  - 1.3 Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 + 5 BauNVO einschl. Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - 1.4 Sondergebiet für Einkaufsmarkt mit einer Verkaufsfläche < 800 qm pro Gebäude.
2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§16 - 20 BauNVO):
  - 2.1 Die im Plan eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte.
  - 2.2 Im Sondergebiet gelten folgende Festsetzungen:  
Die max. Traufhöhe beträgt 5,00 m. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Traufhöhe ist die EFH, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit OK Dachhaut.
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO):
  - 3.1 Es ist „offene und abweichende Bauweise“ nach § 22 Abs. 2 BauNVO zugelassen.  
Maximale Gebäudelängen werden nicht vorgeschrieben.
  - 3.2 Firstrichtungen sind frei wählbar.

4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB):

4.1 Freizuhaltende Sichtflächen

Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindertem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

5. Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 4,11 und Abs.6 BauGB)

5.1 Zufahrtsverbot

Unmittelbare Zufahrten und Zugänge zu anliegenden Grundstücken von der Albstraße im Zuge der K8210 werden nicht gestattet. Dieses Zufahrtsverbot ist im Lageplan entsprechend gekennzeichnet.

6. Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Bei ausreichender Versickerungsfähigkeit sind die anfallenden Oberflächen – und Dachabwasser getrennt zu sammeln und innerhalb der Grünflächen oberflächlich über Retentionsflächen und Mulden mit belebter Bodenschicht anzuleiten. Mit den Baugesuchsunterlagen ist eine ingenieurgeologische Beurteilung der Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte, sowie die vorgesehene Ableitung und Versickerung planerisch nach zuweisen. Auf Ziffer 8 der örtlichen Bauvorschriften wird verwiesen.

7. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

7.1 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen wieder einzubauen.

7.2 Um die biologische Aktivität des Mutterbodens zu erhalten, ist dieser in maximal 2 m hohen Mieten bis zur Wiederandekung / Verarbeitung zwischen zu lagern. Zur Vermeidung schädlicher Umsetzungen infolge einer unzureichenden Sauerstoffversorgung sollten vorab die oberirdischen Pflanzenteile abgeräumt werden. Die Mieten sind durch geeignete Profilierung vor Vernässung zu schützen.

C. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 6 BauGB)

1. Das Landesdenkmalamt ist gemäß § 20 DschG unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsgebiet zutage treten.

D. HINWEISE

Das geplante Baugebiet liegt in räumlicher Nähe zum Truppenübungsplatz „Großer Heuberg“. Durch die militärischen Übungen ist mit Lärmbelästigungen bei Tag und Nacht zu rechnen. Schallschutzmaßnahmen sind, soweit erforderlich, von den jeweiligen Grundstückseigentümern selbst durchzuführen.

Die Kosten der Aufwendungen für Schallschutzfenster oder sonstige Schallschutzmaßnahmen werden nicht übernommen und sind Angelegenheit des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Das Baugebiet liegt in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Großer Heuberg“ für die Trinkwasserversorgung des Zweckverbandes WV Hohenberggruppe. Die Schutzbestimmungen der Verordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 10.05.1989 zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes sowie der Änderungsverordnung vom 20.01.1993 sind zu beachten.

Bei der Verlegung der Abwasserrohre ist das ATV – DWK - Regelwerk A 142 vom Nov. 2002, Maßnahmen in Wassergewinnungsgebieten Zone III genau zu beachten.

**Der Bau von Erdwärmesondenanlagen ist nicht erlaubt.**

Sollte Grundwasser angetroffen werden, ist sofort der Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz zu benachrichtigen. Einer dauerhaften Grundwasserabsenkung kann nicht zugestimmt werden.

Aufgestellt:

Meßstetten, den 16.07.2008



Stetten am kalten Markt, den 31. Juli 2008

  
Hipp, Bürgermeister

**Gemeinde Stetten am kalten Markt  
Landkreis Sigmaringen**

**ANLAGE 3**

**Begründung  
zur Satzung über die Änderung des Bebauungsplanes  
"Im Kleebühl"**

**1. Räumliche Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche liegt innerhalb der geschlossenen Ortslage. Sie wird im Süden durch die Albstraße im Zuge der L197/K8210 begrenzt. Im Nordosten wird die Hardtstraße tangiert. Im Nordwesten gliedert sich der Geltungsbereich an die vorhandene Bebauung an. Die westliche Abgrenzung bildet die Friedenstraße. Es handelt sich um den Bereich der bisherigen Festwiese in der Ortsmitte.

**2. Einfügung in die Bauleitplanung sowie Erfordernis und Ziel der Planaufstellung**

**2.1 Übergeordnete Planungen**

Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Kleebühl“ aus dem Jahr 1967. Die Änderung dient als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

**2.2 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung**

Der innerhalb der Änderung überplante Bereich ist bisher als „Allgemeines Wohngebiet“ mit Flächen für öffentliche Bauten (Fest- bzw. Mehrzweckhalle, Schulen) ausgewiesen. Innerhalb dieser Fläche liegt auch das so genannte „Amtshaus“, welches Ortsbild prägenden Charakter hat und dessen frühere und derzeitige Nutzungen als Postamt und Notariat mittelfristig wegfallen.

Um diese erhaltenswerte Gebäudesubstanz zukünftig nachhaltig zu sichern, soll der in der Ortsmitte vorhandene Bereich für seniorengerechtes Wohnen umgenutzt und erweitert werden. Zur Verbesserung der örtlichen Versorgung im unmittelbaren Zentrumsbereich ist im westlichen Teil die Ansiedlung eines Einkaufsmarktes vorgesehen.

Zwischen diesen beiden baulichen Nutzungen ist ein großzügiger Grünbereich mit Spielplatz und Aufenthaltsflächen für Jung und Alt geplant.

Ziel der Planaufstellung ist, dieses innerörtliche und zentrumsnahe Flächenpotential einer sinnvollen und dauerhaften Nutzung zuzuführen, welche attraktives Wohnen mit Aufenthaltsbereichen im sozialen Verbund mit unmittelbaren Flächen für die Versorgung der Bevölkerung verbindet.

**3. Geplante Bebauung**

Im Sondergebiet sind 1-geschossige Baukörper mit maximaler Traufhöhe von 5.0 m mit Sattel-, Walm oder Pultdächern DN 7-25° vorgesehen. Dadurch wird die umgebende bis zu 2-geschossige Wohnbebauung von der Baumasse nicht beeinträchtigt.

Im Allgemeinen Wohngebiet soll das vorhandene 3-geschossige Amtshaus das Höchstmaß der zulässigen geplanten Bebauung vorgeben. Die maximale Traufhöhe wird auf die, des bestehenden Amtshauses begrenzt. Dachform und Dachneigung sind mit Sattel- oder Walmdächern mit einer Neigung von 33-45° geplant. Der großzügig angelegte Grünbereich beinhaltet einen Spielplatz und verschiedene Grünbereiche als Aufenthaltsflächen für die Kommunikation.

## **4. Erschließung**

### **4.1 Verkehr**

Durch die geplante Ansiedlung eines Einkaufsmarktes, wird sich das Verkehrsaufkommen im Kreuzungsbereich Albstraße/ Friedenstraße beträchtlich erhöhen. Um einen sicheren und zügigen Verkehrsfluss zu gewährleisten und ein gestalterisches Element für den Beginn des Ortsmittelbereiches zu setzen, soll an diesem Verkehrsknoten ein neuer Kreisverkehrsplatz mit D=32m geschaffen werden. Gleichzeitig ist vorgesehen, die sehr breite und geradlinig angelegte Albstraße im Zuge der L197/K 8210 rückzubauen. Die Fahrbahn soll nach dem Kreisverkehr in Richtung Ortsmitte nach Norden verschwenkt und auf eine Fahrbahnbreite von 6.50 m reduziert werden. Die vorhandene Schulbushaltestelle wird durch eine begrünte Mittelinsel von der Fahrbahn abgetrennt. Mit dem Kreisverkehr wird eine Fußgängerfurt geschaffen, die ein sicheres Überqueren ermöglicht. Die Fußwege auf der Nordseite der Albstraße werden durch einen breiten Grünbereich deutlich von der Fahrbahn abgesetzt. Entlang der Albstraße ist, bis auf die Zu- und Abfahrt zum Einkaufsmarkt innerhalb des Kreisels, beidseitig ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

Durch diese vorgesehenen Umbau- und Gestaltungsmaßnahmen im Bereich der Albstraße wird die Verkehrssicherheit zwischen dem südlich vorhandenen Schulbereich und der im Norden geplanten Nutzung und Anbindung wesentlich verbessert, ohne die Leichtigkeit des Verkehrs wesentlich zu beeinflussen.

Das Allgemeine Wohngebiet wird im Norden durch einen Wohnweg als Stichstraße von der Hardtstraße aus angebunden. Die Hardtstraße und die Friedenstraßen bleiben in ihrem Querschnitt und Ausbau unverändert.

### **4.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt unter Anbindung an das bestehende Netz mit einer Ringversorgung der Nennweiten 100 und 150.

Die Versorgung erfolgt über den vorhandenen Hochbehälter bei ausreichenden Druckverhältnissen.

### **4.3 Oberflächen- und Schmutzwasserbeseitigung**

Das Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz abgeleitet.

Garagenzufahrten, Kfz-Stellplätze und befestigte Freiflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Die bebaubaren Flächen werden, ausreichende Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte vorausgesetzt, innerhalb der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung dezentral im modifizierten Trennsystem entwässert. Das anfallende Oberflächen- und Dachabwasser der Stellplätzen, Zufahrten und Gebäude wird getrennt gesammelt über eine Retention und Versickerung abgeleitet.

Das Baugebiet befindet sich in Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Großer Heuberg“ für die Trinkwasserversorgung des Zweckverbandes WV Hohenberggruppe.

#### 4.4 Voraussichtliche Kosten der Erschließung

Entwässerung	ca. €	12.500.-
Wasserversorgung	ca. €	10.000.-
Straßenbau einschl. Umbau Albstraße und Kreisverkehrsplatz	ca. €	368.000.-
Spielplatz und Grünflächen	ca. €	70.000.-
		-----
Summe gesamt (ohne Neben- kosten und Grunderwerb)	ca. €	460.500.-
		=====

#### 5.0 Bodenordnende Maßnahmen

Die überplanten Flächen sind weitgehend im Eigentum der Gemeinde. Boden ordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich werden.

#### 6.0 Flächenbilanz

Gesamtfläche	19750 qm	100 %
davon:		
Straßen- und Wegeflächen	4547 qm	23 %
Sondergebiet	4294 qm	22 %
Wohngebiet	4464 qm	23 %
Grünflächen	6445 qm	32 %

#### 7.0 Abwägung (§1Abs.6 BauGB)

7.1 Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

Nach den Zielsetzungen des Regionalplanes sollen Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe für Endverbraucher zentrumsnah in Kernbereichen oder in Sondergebieten ausgewiesen, errichtet und erweitert werden.

Die Ausweisung entsprechender Sondergebiete ist jedoch auf solche Einzelhandelsbetriebe zu beschränken, die sich aufgrund ihres spezifischen Warenangebotes und des damit einhergehenden Flächenbedarf oder hohen Verkehrsaufkommens nicht in die Kernbereiche der zentralen Ortslage eingliedern lassen.

Sie sind nur in unmittelbarer Anlehnung an die Ortskerne zugelassen.

Die Größe der Verkaufsfläche hat sich am Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes zu orientieren.

Mit der Ausweisung des geplanten, zentrumsnahen Sondergebietes für einen Einkaufsmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von <800 qm und den dabei angebotenen Sortimentstypen wird den landesplanerischen Zielsetzungen entsprochen und die in § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB und in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Belange nicht verletzt.

Vielmehr wird der ortsnahe Versorgung der Bevölkerung und der infrastrukturellen Verbesserung unter Berücksichtigung des spezifischen Warenangebotes Rechnung getragen. Negative Auswirkungen auf die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe bzw. die mittelständischen Strukturen im unmittelbaren Einzugsbereich sind aufgrund des besonderen Warensortiments nicht zu befürchten.

## 7.2 Schädliche Umwelteinwirkungen

In § 11 Abs. 3 BauNVO wird u.a. auf einhergehende schädliche Umwelteinwirkungen hingewiesen.

Das kann z.B. die Geräuschbelästigung der Anwohner eines Einzelhandelsbetriebes durch die motorisierten Kunden und den Antransport von Waren sein. Schädliche Umwelteinwirkungen können auch darin bestehen, dass von einem Einzelhandelsgroßprojekt nachteilige Auswirkungen auf die Wasserwirtschaft oder wichtige zu erhaltende Grünflächen ausgehen. Motorisierte Kunden und der Antransport von Waren werden geräuschbelästigende Folgen für die Anwohner nach sich ziehen.

Da das geplante Gebiet an der Ortsdurchfahrt im Zuge der L197/K 8210 liegt und durch die vorgesehenen Umbaumaßnahmen eine verkehrsberuhigende Wirkung erzielt wird, sind keinerlei Auswirkungen oben genannter Art zu erwarten.

Zwischen den beiden baulichen Nutzungsbereichen wird ein großzügiger Grünbereich als Puffer vorgesehen, mit wertvollen Aufenthalts- und Kommunikationsbereichen für die Bevölkerung. Die Parkierung im Sondergebiet ist mit ausreichendem Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung angeordnet und durch Grünbereiche nach außen abgeschirmt.

## 7.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Auswirkungen auf den Verkehr können ebenfalls von Einzelhandelsgroßprojekten ausgehen. Bei den verkehrlichen Auswirkungen ist nicht nur die Belastung des umliegenden Verkehrsnetzes durch den Zu- und Abgangsverkehr zu beachten, auch die Frage des ruhenden Verkehrs für die Kunden spielt eine erhebliche Rolle. Negative Auswirkungen wären insbesondere dann zu bejahen, wenn anliegende Wohnstraßen in großem Umfang zugeparkt würden.

Der Zu- und Abgangsverkehr zum geplanten Sondergebiet erfolgt direkt von der L197/K 8210 über einen neu zu schaffenden Kreisverkehrsplatz.

Durch diese unmittelbare Anbindung werden weitere Ortsstraßen nicht beeinträchtigt. Für den ruhenden Verkehr sind im unmittelbaren Marktbereich ausreichend Kundenparkplätze vorgesehen, so dass, schon allein durch die größere Entfernung, eine Beeinträchtigung der anliegenden Straßen durch parkende Fahrzeuge nicht zu befürchten ist.

## 7.3 Auswirkung auf die Versorgung der Bevölkerung

Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sind zu befürchten, wenn das geplante Einzelhandelsprojekt einen so hohen Prozentsatz der am Standort bereits vorhandenen Kaufkraft abschöpft, dass eine bedarfsnahe und flächendeckende Warenversorgung der Bevölkerung nicht mehr sichergestellt ist. Negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Kernortsbereich sind nicht zu befürchten, da das spezifische Warenangebot vom vorhandenen Einzelhandel nur zu einem ganz geringen Teil abgedeckt wird. Gerade das Gegenteil ist der Fall, weil das Warenangebot ausgeweitet und die Versorgung der Bevölkerung im ländlichen Raum damit verbessert wird. Die Gesamtstruktur



des Einzelhandels wird durch die geplante Ausweisung nicht negativ beeinträchtigt. Das Netz der Grundversorgung wird nicht berührt.

#### 7.4 Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche

Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche können z.B. eintreten, wenn ein geplantes großflächiges Einzelhandelsvorhaben den in zentralen Bereichen einer Gemeinde, etwa an einem Marktplatz oder in einem Stadtteilzentrum, angesiedelten Geschäften und Dienstleistungsbetrieben in so starkem Maße die Kundschaft von außen abzieht, dass Geschäftszentren nicht mehr lebensfähig sind.

Das ist wiederum durch die Ansiedlung der neuengeplanten Einkaufsmarktes im geplanten Sondergebiet nicht der Fall, da das vorhandene Warenangebot im Kernbereich andere Bedürfnisse und ein anderes Warensortiment abdeckt.

#### 7.5 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Gerade die Besonderheiten der Einzelhandelsgroßprojekte, wie ihr großer Platzbedarf, ihre Neigung zum Bau erdgeschossiger Hallen und das Abstellen auf motorisierte Kundschaft, können sehr starke Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben. Durch die flache, 1-geschossige Bauweise der geplanten Gebäude, wird die umgebende bis zu 2-geschossige Wohnbebauung nicht beeinträchtigt. Die Neubauung wird die vorhandene bauliche Struktur sinnvoll und städtebaulich verträglich fortsetzen. Außerdem wird durch die festgesetzten Grünbereiche und die gestalterischen Festsetzungen in den Bebauungsvorschriften und der Örtlichen Bauvorschriftensatzung zum Bebauungsplan einer verträglichen Einbindung in das Ortsbild zusätzlich Rechnung getragen.

Unter Berücksichtigung der privaten Belange mit dem öffentlichen Interesse und der städtebaulichen Zielsetzung, wurde im Rahmen der getroffenen Festsetzungen eine sachgerechte Abwägung herbeigeführt.

Aufgestellt:

Meßstetten, den 16.07.2008

Ingenieurbüro für Vermessung und Tiefbau	
hubert wesner	bdb
timo wesner, dipl.-Ing.(fh)	
schalksburgstraße 26 72469 Meßstetten	
telefon 07431 / 61853 telefax 07431 / 81829 www.wesner-vermessung.de	
sachverständige für verm. tech. ing. leistungen i. s. § 5 abs. 3 lbvvo.bw	

Anerkannt:

Stetten akM, den 31. Juli 2008

Hipp, Bürgermeister

**Gemeinde Stetten am kalten Markt  
Landkreis Sigmaringen**

**Satzung der Gemeinde Stetten am kalten Markt  
über örtliche Bauvorschriften zur  
Änderung Bebauungsplan  
„Im Kleebühl“**

Aufgrund von § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit § 4 Abs.1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Stetten am kalten Markt am 26..05.2008 die örtlichen Bauvorschriften zur Änderung des Bebauungsplanes „Im Kleebühl“ beschlossen.

**A. RECHTSGRUNDLAGEN**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

1. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans „Im Kleebühl“.  
Der Lageplan vom 16.07.2008 ist Bestandteil der örtlichen Bauvorschriftensatzung.

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

- 2.1 Im SO gelten folgende Festsetzungen:

Die Dächer sind als Satteldächer, Walmdächer oder Pultdächer mit gegenläufigen Dachflächen auszubilden. Der senkrechte Abstand zwischen dem Schnitt Außenwand/Dachhaut der oberen Dachfläche und dem darunter liegenden Dachansatz darf maximal 1,80 m betragen. Ein einseitig geneigtes Pultdach mit nur einer Dachfläche als Hauptdach, ist nicht zulässig; Dachneigung 7-25°.

Im WA DN 33-45° als Satteldächer oder Walmdächer. Traufhöhe max. 815.50 m üNN.

- 2.2 Dacheindeckung: (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Geneigte Dächer sind mit unglasierten, nicht reflektierenden Ton- oder Betondachziegeln einzudecken. Zugelassene Farbtöne: naturrot, rotbraun, grau, anthrazit und schwarz.

Für Dächer bis 20 ° Neigung sind auch nicht reflektierende Metalleindeckungen zulässig. Als Metalleindeckung dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes, nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

Zulässige Farbtöne: naturrot, rotbraun.

Extensiv genutzte Gründächer sind ausdrücklich erwünscht.

Solaranlagen sind allgemein zulässig.

- 2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte: (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind allgemein zulässig.

-2-

**3. Äußere Gestaltung (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Die Putzflächen sind in hellen Farbtönen auszuführen.

Fassadenteile, die länger als 20 m sind, müssen ab der o.g. Länge und je weitere angefangene 20 m mit einem Lichtband, transparentem Vorbau oder begrüntem Spalier von der Erdgeschossfußbodenhöhe bis UK Dachhaut und einer Mindestbreite von 2,0 m gegliedert werden.

**4. Werbeanlagen (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Im SO gelten folgende Festsetzungen:

Werbeanlagen sind flach auf der Außenwand des Gebäudes anzubringen und dürfen wesentliche architektonische Gliederungen nicht überschreiten.

Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen an den Gebäuden, darf je Gebäudeseite 9,0 qm nicht überschreiten.

Zusätzlich sind insgesamt maximal zwei freistehende Werbeanlagen mit maximal je 6,0 qm Fläche zulässig.

Werbeanlagen auf den Dächern sind nicht zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

**5. Versorgungsanlagen (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**

Je Wohngebäude ist eine Antenne und eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Rundfunk- und Fernsehantennen sind nur am Gebäude zulässig. Sie sind vorzugsweise unter der Dachhaut zu errichten.

Sämtliche Leitungen der Strom-, Kommunikations- und Fernmeldeversorgung sind als Kabel auszuführen. Freileitungen sind nicht zugelassen.

Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb vom Gebäude ist unzulässig.

Die notwendigen Leitungen, Kabelverteilungsschränke und Masten für die Ortsbeleuchtung und Stromversorgung sind auch auf privaten Grundstücken zu dulden.

**6. Einfriedungen (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Einfriedungen sind zulässig, sollten jedoch auf das unbedingt Erforderliche beschränkt bleiben.

Die Höhe der Einfriedung darf entlang dem öffentlichen Straßenraum max. 80 cm hoch sein.

Zulässig sind nur hinterpflanzte Maschendrahtzäune sowie Bepflanzungen.

Die Verwendung von Stacheldraht ist generell nicht zugelassen.

Einfriedungen an öffentlichen Straßen- ohne Gehweg sind mit einem Abstand von mind. 0,50 m zu errichten.

**7. Aufschüttungen, Abgrabungen, Leitungen (gemäß § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)**

Aufschüttungen sind nur zum direkten Gebäudeanschluss, Abgrabungen nur zum Anschluss an die Straßen zugelassen.

Die Böschungskronen sind entsprechend abzurunden.

Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen.

Entlang der Grundstücksgrenzen sind die Geländeübergänge absatzlos zu gestalten.

8. Außenanlagen, Oberflächenbefestigung (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.  
Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist so weit wie möglich zu verzichten.  
Garagenzufahrten, Kfz.-Stellplätze und befestigte Freiflächen müssen mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotter, Rasenpflaster, im Sandbett verlegtes Pflaster mit sandverfüllten Fugen oder ähnlichem befestigt werden.  
Die Stellflächen müssen mit Grünflächen gegliedert und mit Bäumen beschattet werden

Aufgestellt:

Meistetten, den 16.07.2008

Stetten am kalten Markt, den 31. Juli 2008



  
Hipp, Bürgermeister

Gemeinde Stetten am kalten Markt

## **Bebauungsvorschriften**

### **zum Bebauungsplan für das Gewann " Im Kleebühl" in Stetten a.k.M.**

#### **A. Rechtsgrundlagen**

1. §§1 und 2,8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl.I.S. 341) (BBauG.).
2. §§ 1- 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I.S. 429) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl.I.S.21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBauG vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl.S.108)
5. §§ 3 Abs. 1,7,9,16 und 111 Abs.1,2 der Landesbauordnung für Baden- Württemberg vom 06.04.1964 (Ges.Bl.S.151) (LBO).

#### **B. Festsetzungen**

##### **I. Art der baulichen Nutzung**

###### **§ 1**

###### **Baugebiete**

(bei Gliederung in verschiedene Baugebiete)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.

###### **§ 2**

###### **Ausnahmen**

(bei Gliederung in verschiedene Baugebiete)

Soweit in den einzelnen Baugebieten nach § 2- 9 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteile des Bebauungsplanes.

### § 3

#### Festsetzung im Gestaltungsplan

Festsetzungen nach § 3 Abs. 4/ § 4 Abs. 4 BauNVO (beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten) und nach § 10 BauNVO (Festsetzung der Grundfläche bei Wochenendhausgebieten) erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

### § 4

#### Neben- und Versorgungsanlagen

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

#### II. Maß der baulichen Nutzung

### § 5

#### Allgemeines

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.
- (2) Die zulässige Geschossflächenzahl ergibt sich aus der Vervielfachung von festgesetzter Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse. § 17 BauNVO bleibt unberührt.

### § 6

#### Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden. Bei eingeschossigen Wohngebäuden mit Steildach kann der Ausbau des Dachgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

### **III. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

#### **§ 7**

##### **Bauweise**

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt werden.
- (3) Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

#### **§ 8**

##### **Überbaubare Grundstücksfläche**

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

(Änderung vom 29.08.1994 im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB) (§ 8 Abs. 3)

- (3) Garagen und ähnliche Nebengebäude können auch außerhalb der Baulinien bzw. Baugrenzen gem. den Bestimmungen der LBO errichtet werden. Zu Straße und Gehweg ist jedoch eine Mindestabstandsfläche von 5,50 m einzuhalten.

#### **§ 9**

##### **Grenz- und Gebäudeabstand**

- (1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muss mindestens 3,00 m betragen.
- (2) Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 6,00 m nicht unterschreiten.
  - Die Summe der seitlichen Grenzabstände muss mindestens 6,00 m betragen, wobei der geringste Abstand 3,00 m betragen muss. –
- (3) Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

## IV. Baugestaltung

### § 10

#### Gestaltung der Bauten

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen und dreigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen. Hausgruppen dürfen nicht länger als 25,00 m sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf von Straßenoberkante bis zur Traufe betragen:
- |                                |        |
|--------------------------------|--------|
| bei eingeschossigen Gebäuden:  | 4,00 m |
| bei zweigeschossigen Gebäuden: | 6,50 m |
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfußboden) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,60 m bezogen auf fertige Straßenoberkante betragen.
- (5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenem Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (6) Fensteröffnungen sind hinsichtlich ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (7) Die Dachneigung muss bei Hauptgebäuden betragen, soweit im Gestaltungsplan keine weitergehenden Beschränkungen festgesetzt sind:
- |                                    |         |
|------------------------------------|---------|
| bei den eingeschossigen Gebäuden:  | 28- 32° |
| bei den zweigeschossigen Gebäuden: | 25- 29° |
- Bei Hausgruppen muss die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.
- (8) Ein Kniestock ist nur zulässig:
- beim ein- und zweigeschossigen Haus mit flachgeneigtem Dach bis höchstens 0,35 m.
- (9) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muss durch liegende Fenster erfolgen.



## § 11

### Nebengebäude und Garagen

- (1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- (2) Die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude und die Garagen zweier benachbarter Grundstücke sind zu einem Baukörper zusammenzufassen, soweit der Gestaltungsplan keine besonderen oder abweichenden Festsetzungen trifft.
- (3) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

## § 12

### Einfriedigungen

- (1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:

Sockel bis 0,20 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern, bezogen auf Oberkante Fertiggehsteig bzw. Fertigstraße

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.

Für die Höhe der Einfriedigungen gilt § 2 der Kreisbausatzung für den Landkreis Stockach vom 29.01.1959

- (2) In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

## § 13

### Grundstücksgestaltung und Vorgärten

- (1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- (2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- (3) Vorplätze müssen geplant und befestigt werden.

**§ 14****Entwässerung**

- (1) Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten (bei zentralen Kläranlagen)
- (2) Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

**§ 15****Ausnahmen und Befreiungen**

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bauvorschriften gilt § 31 BBauG bzw. § 94 LBO.

Stetten a.k.M., den 23.05.1969

# Satzung

## über die Änderung des Bebauungsplanes

### " Im Kleebühl "

#### in Stetten am kalten Markt

#### im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Stetten a.k.M. in öffentlicher Sitzung am 02.06.1997 die Änderung des Bebauungsplanes "Im Kleebühl" im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 14.04.1997 maßgebend.

### § 2

#### Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil i. d. F. vom 14.04.1997

### § 3

#### Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Stetten a.k.M., den 03.06.1997

  
Hipp  
Bürgermeister

G e n e h m i g t !

Sigmaringen, den 11. Juni 97  
Landratsamt

  
Langner

#### HINWEIS:

Eine Verletzung der in §214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB und §9 Abs. 3 BauGB-Maßnahmengesetz bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung sind gemäß §215 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB und §9 Abs. 3 BauGB-Maßnahmengesetz unbeachtlich, wenn die Verletzung der o.g. Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres, Mängel in der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.



## Verfahrensvermerke

1. In der öffentlichen Sitzung am 20.01.1997 und 28.04.1997 hat der Gemeinderat beschlossen, daß das Verfahren zum Erlaß dieser Satzung durchgeführt werden soll.
2. Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 22.01.1997 bis 14.02.1997 statt.
3. Die von dieser Satzung betroffenen Eigentümer der angrenzenden bzw. betroffenen Grundstücken wurden in der Zeit vom 31.01.1997 bis 14.02.1997 und vom 12.05.1997 bis 26.05.1997 gehört.
4. Über die eingegangenen Bedenken und Anregungen hat der Gemeinderat in der Sitzung am 02.06.1997 beschlossen. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mit Schreiben vom 05.06.1997 mitgeteilt.
5. Der Beschluß dieser Satzung erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 02.06.1997
6. Diese Satzung wurde am 06.06.1997 dem Landratsamt Sigmaringen angezeigt.
7. Mit Erlaß vom 11.06.1997, AZ.: IV/410, hat das Landratsamt Sigmaringen die als Satzung beschlossene Bebauungsplanänderung genehmigt.
8. Die Veröffentlichung dieser Satzung erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Stetten a.k.M. vom 19.06.1997.
9. Die Satzung ist somit seit dem 19.06.1997 rechtskräftig.

Stetten a.k.M., den 19.06.1997

  
Hipp  
Bürgermeister

## Öffentliche Bekanntmachung

Änderung des Bebauungsplanes „Im Kleebühl“ in Stetten a.k.M. im vereinfachten Verfahren gemäß § 13, Abs. 1 BauGB

Gemäß § 12 BauGB gibt die Gemeinde Stetten a.k.M. bekannt, daß das Genehmigungsverfahren für die Änderung des Bebauungsplanes „Im Kleebühl“ durchgeführt wurde. Mit Erlaß vom 1.6.1997, AZ.: IV/410 hat das Landratsamt Sigmaringen, die Änderung des Bebauungsplanes „Im Kleebühl“ genehmigt. Die Änderung des Bebauungsplanes „Im Kleebühl“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

### Satzung

über die Änderung des Bebauungsplanes „Im Kleebühl“ in Stetten a.k.M. im vereinfachten Verfahren nach § 13, Abs. 1 BauGB

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Stetten a.k.M. in öffentlicher Sitzung am 14.4.1997 die Änderung des Bebauungsplanes „Im Kleebühl“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

#### § 1

##### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 14.4.1997 maßgebend.

#### § 2

##### Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil e. d. F. vom 14.4.1997

#### § 3

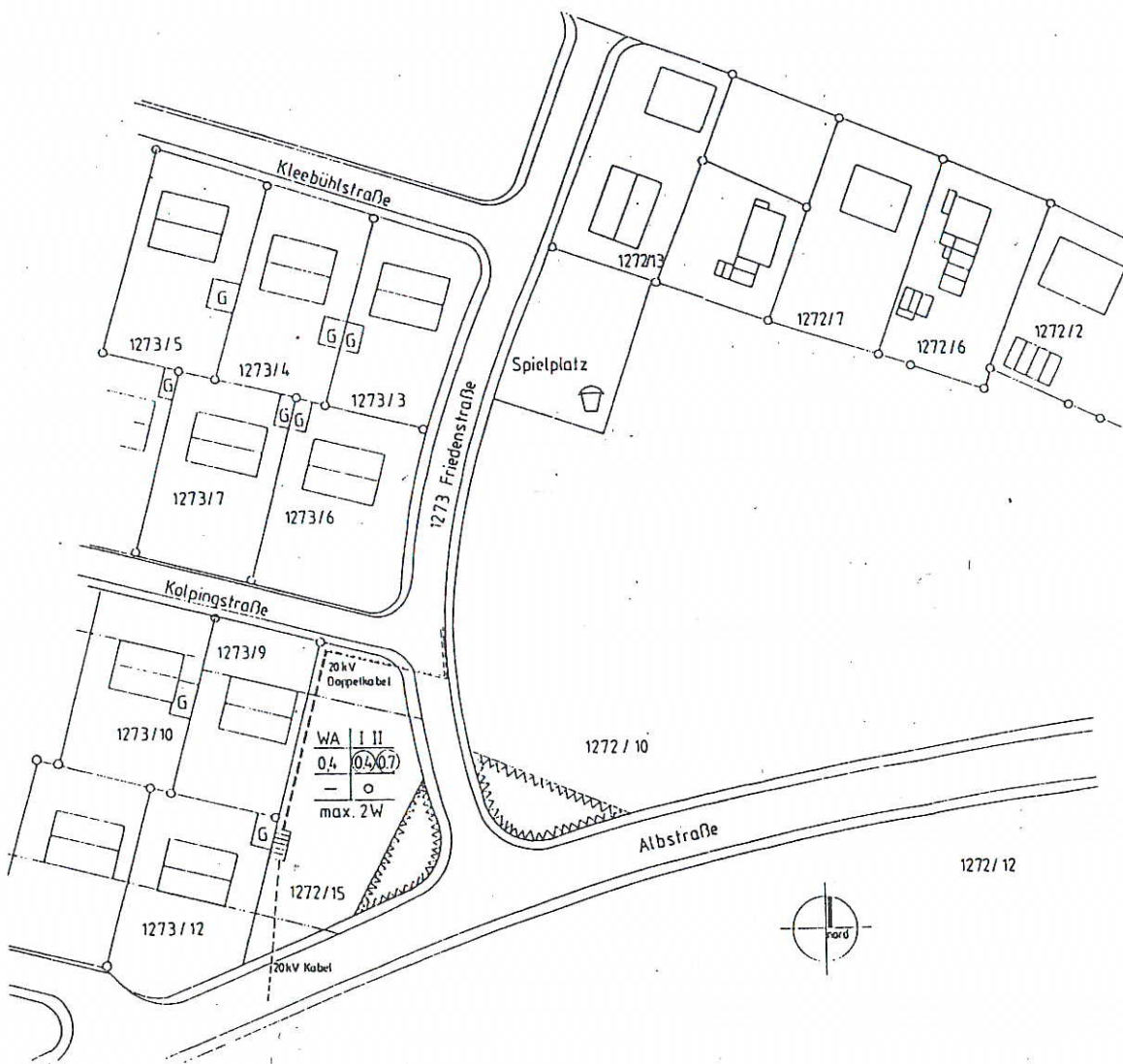
##### Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Stetten a.k.M., den 3.6.1997  
gez. Hipp, Bürgermeister

##### Hinweis:

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB und § 9 Abs. 3 BauGB-Maßnahmengesetz bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung sind gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB und § 9 Abs. 3 BauGB-Maßnahmengesetz unbeachtlich, wenn die Verletzung der o.g. Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres Mängel in der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Bei der Bekanntmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.



Bebauungsplan  
"Im Kleebühl"

Geändert am 14. April 1997

# Öffentliche Bekanntmachung

## Änderung des Bebauungsplanes "Im Kleebühl" im vereinfachten Verfahren nach § 13, Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Stetten a.k.M. hat am 29.08.1994 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan "Im Kleebühl" im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB zu ändern und den Entwurf der Änderung gebilligt.

Die Änderung umfasst lediglich die Änderung des § 8 der Bebauungsvorschriften. Die Änderung ist Bestandteil dieser Bekanntmachung.

§ 8 der Bebauungsvorschriften für den Bebauungsplan Im Kleebühl wird folgender Absatz (3) hinzugefügt:

"(3) Garagen und ähnliche Nebengebäude können auch ausserhalb der Baulinien bzw. Baugrenzen gem. den Bestimmungen der LBO errichtet werden. Zu Straße und Gehweg ist jedoch eine Mindestabstandsfläche von 5,50 m einzuhalten."

### Ziele und Zweck der Änderung

Mit der Änderung der Bebauungsvorschriften soll dem Wunsch vieler Grundstückseigentümer auf Errichtung von Garagen und sonstigen Nebengebäuden ausserhalb der Baulinien bzw. Baugrenzen entsprochen werden.

### Grundzüge der Planung

Die Grundzüge des Bebauungsplanes "Im Kleebühl" werden durch die vereinfachte Änderung nicht berührt.

Die Eigentümer der von der Änderung betroffenen oder benachbarten Grundstücke wurden am Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes beteiligt.

Die Änderung des Bebauungsplanes "Im Kleebühl" tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft (vgl. § 12 BauGB).

Die Bebauungsplanänderung kann einschließlich ihrer Begründung beim

Bürgermeisteramt Stetten a.k.M., Bau- u. Liegenschaftsverwaltung

während der üblichen Dienststunden eingesehen werden. Jedermann kann die Planänderung und ihre Begründung einsehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB in der Fassung vom 8.12.1986 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2253) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung sind gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB unbeachtlich, wenn die Verletzung og. Verfahrens- oder Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres, Mängel in der Abwägung nicht innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3.10.1983 (Gesetzblatt Seite 578), zuletzt geändert durch das Gesetz kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18.5.1987 (Gesetzblatt Seite 161) gilt der Bebauungsplan - sofern er unter der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund der Gemeindeordnung ergangenen Bestimmungen zustande gekommen ist - ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung des Bebauungsplanes verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluß nach § 43 Gemeindeordnung wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat, oder wenn innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluß beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ausserdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Stetten a.k.M., den 30.08.1994

gez.:

H i p p  
Bürgermeister

1

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEWANN " IM KLEEBÜHL " IN  
STETTEN A.K.M.

A. RECHTSGRUNDLAGEN.

1. §§ 1 und 2, 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl.I S. 341) (BBaug.).
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl.I.S.429) (BauNVO).
3. §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl.I.S.21).
4. § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BBaug. vom 27. Juni 1961 (Ges.Bl.S.108).
5. §§ 3 Abs. 1,7,9,16 und 111 Abs. 1,2 der Landesbauordnung für Baden - Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl.S.151) (LBO.)

B. FESTSETZUNGEN.

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG.

§ 1

BAUGEBIETE.

( bei Gliederung in verschiedene Baugebiete ).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Baugebiete gegliedert. Die Festsetzung von Art und Begrenzung der einzelnen Baugebiete erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan.

§ 2

AUSNAHMEN.

( bei Gliederung in verschiedene Baugebiete ).

Soweit in den einzelnen Baugebieten nach §§ 2-9 BauNVO Ausnahmen vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

FESTSETZUNGEN IM GESTALTUNGSPLAN.

Festsetzungen nach § 3 Abs. 4/ § 4 Abs. 4 BauNVO ( beschränkende Festsetzungen in Wohngebieten ) und nach § 10 BauNVO ( Festsetzung der Grundfläche bei Wochenendhausgebieten ) erfolgen durch Eintragung im Gestaltungsplan.

./.



§ 4

NEBEN - UND VERSORGENGSANLAGEN.

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig.
- (2) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG.

§ 5

ALLGEMEINES.

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.
- (2) Die zulässige Geschößflächenzahl ergibt sich aus der Vielfachung von festgesetzter Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse. § 17 BauNVO bleibt unberührt.

§ 6

Zulässiges Mass der baulichen Nutzung.

- (1) Die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Gestaltungsplan. Soweit eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Gestaltungsplan nicht erfolgt, gilt die jeweils zugehörige Grundflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO als festgesetzt.
- (2) Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend.
- (3) Von der Zahl der Vollgeschosse kann eine Ausnahme gemäss § 17 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen werden. Bei eingeschossigen Wohngebäuden mit Steildach kann der Ausbau des Dachgeschosses ausnahmsweise zugelassen werden.

III. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE.

§ 7

BAUWEISE.

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Soweit im Gestaltungsplan Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäss § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt werden.

- (3) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Gestaltungsplan maßgebend.

§ 8

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE.

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Straßen- und Baulinienplan.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

§ 9

GRENZ- UND GEBÄUDEABSTAND.

- (1) Der seitliche Grenzabstand der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen muß mindestens 3,00 m betragen.
- (2) Der Mindestabstand zwischen den Hauptgebäuden darf das Maß von 6,00 m nicht unterschreiten.  
- Die Summe der seitlichen Grenzabstände muß mindestens 6,00 m betragen, wobei der geringste Abstand 3,00 m betragen muß. -
- (3) Weitergehende Fenster- und Gebäudeabstände nach der LBO bleiben unberührt.

IV. BAUGESTALTUNG.

§ 10

Gestaltung der Bauten.

- (1) Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mindestens 9,00 m und bei zweigeschossigen und dreigeschossigen Gebäuden mindestens 11,00 m betragen. Hausgruppen dürfen nicht länger als 25,00 m sein. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen gleichzeitig ausgeführt und einheitlich gestaltet werden.
- (2) Die Höhe der Gebäude darf von Straßenoberkante bis zur Traufe betragen:
- |                                |        |
|--------------------------------|--------|
| bei eingeschossigen Gebäuden:  | 4,00 m |
| bei zweigeschossigen Gebäuden: | 6,50 m |
- (3) Die Sockelhöhe der Gebäude ( Oberkante Erdgeschoßfußboden ) ist möglichst niedrig zu halten; sie darf nicht mehr als 0,60 m bezogen auf fertige Straßenoberkante betragen.

- (5) An- und Vorbauten an den Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.
- (6) Fensteröffnungen sind hinsichtlich ihrer Größe und Verteilung in der Wandfläche harmonisch zu gestalten.
- (7) Die Dachneigung muß bei den Hauptgebäuden betragen, soweit im Gestaltungsplan keine weitergehenden Beschränkungen festgesetzt sind:

bei den eingeschossigen Gebäuden: 28-32°  
bei den zweigeschossigen Gebäuden: 25-29°

Bei Hausgruppen muß die Dachneigung stets die gleiche sein. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden.

- (8) Ein Kniestock ist nur zulässig:  
beim ein- und zweigeschossigen Haus mit flachgeneigtem Dach bis höchstens 0,35 m.
- (9) Im Dachraum dürfen Wohnungen und Wohnräume nur bei Hauptgebäuden mit Steildach eingebaut werden. Bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach ist nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebel Fenster erhalten. Die Belichtung und Belüftung des nichtausgebauten Dachbodens muß durch liegende Fenster erfolgen.

§ 11

NEBENGEBÄUDE UND GARAGEN.

- (1) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- (2) Die im rückwärtigen Grundstücksteil freistehend vorgesehenen Nebengebäude und die Garagen zweier benachbarter Grundstücke sind zu einem Baukörper zusammenzufassen, soweit der Gestaltungsplan keine besonderen oder abweichenden Festsetzungen trifft.
- (3) Nebengebäude müssen, sofern es sich nicht um landwirtschaftliche Gebäude handelt, eingeschossig erstellt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,50 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sollen dem Hauptgebäude entsprechen.

9

§ 12

EINFRIEDIGUNGEN.

- (1) Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Gestattet sind:

Sockel bis 0,20 m Höhe aus Naturstein oder Beton mit Heckenhinterpflanzungen aus bodenständigen Sträuchern, bezogen auf Oberkante Fertiggehsteig bzw. Fertigstraße.

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen soll das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.

Für die Höhe der Einfriedigungen gilt § 2 der Kreisbausatzung für den Landkreis Stockach vom 29.1.1959.

- (2) In bebauten Straßenzügen ( Baulücken ) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
- (3) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.

§ 13

GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG UND VORGÄRTEN.

- (1) Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- (2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen bodenständige Gehölze verwendet werden.
- (3) Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

§ 14

ENTWÄSSERUNG.

- (1) Häusliche Abwässer sind unmittelbar in das Ortskanalnetz abzuleiten ( bei zentralen Kläranlagen ).  
Die
- (2) für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bleibt unberührt.

§ 15

AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN.

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 BBauG. bzw. § 94 LBO.

- - - - -