

Gemeinde Stetten a.k.M.
Landkreis Sigmaringen
Bebauungsplan "Im unteren Brühl"

Textteil zum Bebauungsplan "Im unteren Brühl"

- A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:
- das Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F.v. 06.07.1979
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 15.09.1977 (BGBl.I, S. 1763)
 - das Städtebauförderungsgesetz (StFG) i.d.F.v. 27.07.1971 (BGBl.I, S. 1125)
 - die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 19.01.1965 (BGBl.I, S. 21)
 - die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F.v. 29.06.1972 (Ges.Bl. S. 351)
 Anpass. v. 21.06.1976 und Änderung v. 01.04.1980
 - die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften
- B. Aufhebung bisheriger Festsetzungen
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche genehmigten Festsetzungen von bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb dieses Bebauungsplans aufgehoben.
- C. Festsetzungen zum Bebauungsplan
In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:
- I. Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 BBauG und BauNVO
1. Art der baulichen Nutzung § 9(1)1 BBauG und §§ 1-15 BauNVO
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Nutzungen nach § 4(1), (2)1-2 und (3) BauNVO zulässig, die Nutzungen nach § 4 (3)2-6 BauNVO sind unzulässig.
 - 1.2 Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO
Im Mischgebiet MI ist die Nutzung nach § 6(2)7 BauNVO nicht zulässig.
 - 1.3 Mischgebiet MI 1 gemäß § 6 BauNVO
Im Mischgebiet sind nur Gartenbaubetriebe nach § 6(2)6 BauNVO und deren Nebenanlagen in Form von Glas- und Gerätehäusern zulässig.
Die Nutzungen nach § 6(1), (2)1-5,7 sowie (3) sind unzulässig.
 - 1.4 Gewerbegebiet GEE gemäß § 6 BauNVO
Im Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig.
Die Nutzungen nach § 8(1), (2) und (3) 1-2 BauNVO sind zulässig.
Die Nutzung nach § 8(2)3 BauNVO ist unzulässig.
 2. Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BBauG und §§ 16-21a BauNVO
Es gelten die Eintragungen im Lageplan
 3. Bauweise § 22 BauNVO
Es gelten die Eintragungen im Lageplan.
 - 3.1 o = offene Bauweise gemäß § 22(2) BauNVO
 - 3.2 o = offene Bauweise, jedoch sind nur Einzelhäuser zulässig § 22(2) BauNVO
 - 3.3 o = offene Bauweise, jedoch sind nur Doppelhäuser zulässig § 22(2) BauNVO.

3.4 b = besondere Bauweise für Garagen § 22(4) BauNVO

Garagen mit Satteldächer und einer Dachneigung entsprechend dem Hauptgebäude, aber mindestens 25°, sind mit Firsthöhen über 2,50 m, gemessen ab Garagenfußbodenoberkante, als Grenzbauten zulässig.

Eine Traufhöhe - Höhenunterschied zwischen Garagenfußboden und Schnittpunkt Außenwand/ Dachhaut - von 2,50 m darf dabei nicht überschritten werden.

Bei allen anderen Garagendachformen gelten die Bestimmungen der LBO. Mit dem Hauptkörper müssen die Grenzabstände nach LBO eingehalten werden.

3.5 b1= besondere Bauweise, hier halboffene Bauweise § 22 (4) BauNVO. Die Gebäude sind jeweils auf der ostwärtigen Grundstücksgrenze als Grenzbauten zu errichten. Gegen die anderen Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände nach LBO einzuhalten.

3.6 b2 = besondere Bauweise, hier halboffene Bauweise § 22 (4) BauNVO. Die Gebäude sind jeweils auf der westlichen Grundstücksgrenze als Grenzbauten zu errichten. Gegen die anderen Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände nach LBO einzuhalten.

4.0 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BBauG

Es gelten die Eintragungen im Lageplan

- Die eingetragenen Gebäudehauptrichtungen und Firstrichtungen sind verbindlich. Die eingetragenen Baukörper stellen eine Empfehlung dar.

5.0 Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BBauG

Für jedes Baugrundstück sind mindestens zwei Stellplätze mit je 5,50 m Tiefe vor den Garagen nachzuweisen, soweit sind nach dem Garagenerlaß vom 20.07.1973 keine größere Anzahl von Stellplätzen ergibt. Liegen die Stellplätze im Bereich von Sichtflächen, so genügt eine Tiefe von 5,00 m. Stellplätze dürfen aber nicht innerhalb der Sichtflächen liegen. Das auf den Stellplätzen anfallende Wasser ist auf dem eigenen Grundstück zu fassen und in die öffentliche Kanalisation unter Beachtung der Vorschriften, abzuleiten. Stellplätze und Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Zufahrtsstraße offen zu halten.

6.0 Nebenanlagen § 9 (1) 4 BBauG

Nebenanlagen sind zulässig, sofern sie sich dem Hauptgebäude anpassen und unterordnen.

7.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung § 9 (1) 10 BBauG

7.1 Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

8.0 Öffentliche Grünflächen § 9(1) 15 BBauG

Im Friedhofsbereich sind nur zweckgebundene eingeschossige bauliche Anlagen zulässig.

9.0 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen §9 (1) 21 BBauG

Die mit LR bezeichneten Flächen dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

10. Anpflanzungen § 9 (1) 25 BBauG

10.1 Die mit pfg bezeichneten Flächen sind mit standorttypischen Sträuchern und Halbstämmen zu bepflanzen.

10.2 Der Grünstreifen zwischen Gehweg und Straße entlang des Gewerbegebiets ist mit standort - typischen Einzelbäumen entsprechend dem Planeintrag zu bepflanzen.

10.3 Pflanzenerhaltungsgebot

Die mit einem Pflanzenerhaltungsgebot versehenen Bäume und Sträucher sind dauernd zu erhalten.

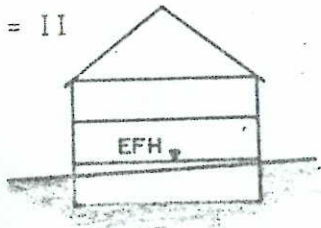
11. Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)

Die im Plan eingetragene Erdgeschoßfußbodenhöhe gilt als Richtwert, von dem max. - 0,25 m abgewichen werden kann. Sie ist bezogen auf NN. Die EFH wurde in Abhängigkeit vom Gelände und von der eingetragenen Lage des Gebäudes festgelegt.

Für das Untergeschoß wurde eine Höhe von 2,65 m von Oberkante Untergeschoß- Rohfußboden bis Oberkante Erdgeschoß - Rohfußboden zugrunde gelegt. Weicht ein Bauvorhaben von diesen Eckwerten ab, so muß die EFH mit der Genehmigungsbehörde neu festgelegt werden.

Als EFH wurde festgelegt:

bei Z = II



bei Z = I+IU



12. Festsetzung der Traufhöhe.

Für das allgemeine Wohngebiet WA wird eine maximale Traufhöhe (TH) - Höhenunterschied zwischen EFH und dem Schnittpunkt der verlängerten Außenfläche der Außenwand mit Oberkante Dachsparren -festgelegt.

bei Z = II	TH = 6,25 m
bei Z = III	TH = 9,00 m
bei Z = I+IU	TH = 3,60 m

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 111 LBO

1.0 Gebäudegestaltung § 111 (1) 1 LBO

- 1.1 Zu Gestaltung der Außenfassenden sind folgende Materialien nicht zulässig: Platten aus Kunststoff (auch für Überdachungen) und Metallglasbausteinflächen über 2 m². Die Gestaltung der Fassaden muß in allen Belangen dem örtlichen Charakter Rechnung tragen.
- 1.2 Garagen sollen mit dem Hauptgebäude bauliche und gestalterische Einheit bilden. Die Dachneigung von Garagen, die teilweise im oder überwiegend am Hauptgebäude liegen, ist der Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen.
- 1.3 Garagen, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze liegen, sind hinsichtlich Dachform und Dachneigung gestalterisch aufeinander abzustimmen.

1.4 Dachdeckung

Als Dachdeckung sind Ziegel und Betondachsteine in rotbraunen, braunen und schwarzen Farbtönen zulässig. Im Mischgebiet MI 1 und Gewerbegebiet GEE sind zur Dachdeckung zusätzlich Asbestzementplatten zulässig.

1.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Einschnitte sind zulässig, sofern von Giebelgesimsen jeweils ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten wird und die Höhe von 1,20 m der Aufbauten, gemessen von Oberkanten unterem Sparrenanschnitt, nicht überschritten wird. Die Länge der Dachaufbauten und Einschnitte darf 4,50 m nicht überschreiten. Die Sichtflächen der Dachaufbauten sind der Dachfarbe angepaßt zu verschalen (keine Putzflächen).
Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,50 m² nicht überschreiten.

1.6 Dachneigung

Die Dachneigung ist entsprechend dem Planeintrag festzulegen.

2.0 Außenantennen § 111 LBO

Sowie der Anschluß an eine Sammelantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.
§ 111 (1) 3 LBO

3.0 Einfriedigung

Grundstückseinfassungen und Abgrenzungen dürfen nur durch lebende Hecken, Sträucher, niedrige Holzzäune - max. Höhe 0,80 m - erfolgen. Im Bereich von Sichtflächen darf eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschritten werden. Sockelmauer dürfen eine Höhe von 0,25 m über Straßenoberkante bzw. über dem vorhandenen Gelände nicht überschreiten.

4.0 Geländegestaltung § 111 (1) 1 LBO und § 2 (1) 1 LBO

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen, vom vorhandenen Gelände gemessen, max. 1,50 m betragen. Sie dürfen nur auf dem eigenen Grundstück durchgeführt werden. Sie sind anhand von Geländeschnitten nachzuweisen.

5.0 Niederspannungsfreileitungen § 111 (1) 4 LBO

Strom- und Fernmeldeleitungen sollten unterirdisch verlegt werden. Das Telegrafengesetz ist dabei zu beachten.