

Bebauungsplan "Oberöschle II"

Landkreis: Sigmaringen
Gemeinde: Stetten am kalten Markt
Ortsteil: Glashütte

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform und Dachgestaltung

Die Dächer des Hauptgebäudes sind als Satteldächer oder als Walmdächer mit einer Neigung von 24 - 45° ohne Toleranzen (keine über bzw. Unterschreitungen) auszuführen.

Für Garagen gilt:

Garagen sind entsprechend den landesrechtlichen Vorschriften zu planen. Flachdächer sind nicht zulässig.

2. Dachdeckung

Als Dachdeckung sind Ziegel, Betondachsteine und Asbestzement-Kurzwellplatten zulässig.

Farbe: Es sind nur Rot oder Brauntöne zulässig. Dachaufbauten sind zulässig. Dacheinschnitte sind zulässig, sofern von Giebelgesimsen mind. ein Abstand von 2,50 m eingehalten wird.

Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,20 QM nicht überschreiten.

3. Höhenlage der Gebäude

Für die Höhenlage der Gebäude = Oberkante Erdgeschoßrohdecke gilt: 0,50 m ab OK. Straße Mitte Gebäude. Toleranzen von +/- 0,20 m sind zulässig. In allen Fällen ist das Einvernehmen mit der Gemeinde oder der Baurechtsbehörde herzustellen.

4. Stellplätze- und Garagen, Zufahrten

Die Zufahrt zu den Garagen darf eine Steigung bzw. ein Gefälle von 5% nicht überschreiten. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,50 m Tiefe vorzusehen. Stellplätze und Vorplätze vor den Garagen sind stets gegen die Zufahrtsstraße offen zu halten. Bei Ausführung einer Toranlage ist zwischen Tor und öffentlicher Straßenfläche (auch Gehweg) ebenfalls ein Stauraum von 5,50 m einzuhalten. Stellplätze von mehr als 100 QM sind durch Anpflanzungen, Pflastersteinzeilen und ähnlichen Gestaltungselemente aufzugliedern.

Das auf den Stellplätzen anfallende Wasser ist auf dem eigenen Grundstück zu fassen und in die öffentlichen Kanalisation unter Beachtung der Vorschriften, abzuleiten. Auf jedem Grundstück sind mind. 2 Stellplätze für PKW vorzusehen.

5. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, sofern es sich nicht um Anlagen für Tierhaltung handelt, zulässig. Die Landesrechtlichen Vorschriften sind dabei zu beachten.

6. Vorflächengestaltung

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen Straße und den Gebäuden sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch zu Gestalten und zu Unterhalten.

Auf den übrigen Freiflächen ist je 300 QM Grundstücksfläche mind. 1 Hochwüchsiger Laubbaum zu pflanzen und zu Unterhalten. Heimische Gehölze die dem Landschaftscharakter entsprechen, sollen bevorzugt werden. Von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand bei Bepflanzungen von mind. 0,70 m einzuhalten.

7. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind aus eingelassenem Naturholz oder als Schmiedeeisernen Zaun oder grobem Maschendrahtgeflecht mit durchgehender Hinterpflanzung, (winterharte Hecken- und Sträuchergruppen), herzustellen. Sockelmauern dürfen nicht höher wie 0,30 m über der jeweiligen Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche ausgeführt werden. Einfriedigungen sind nicht höher als 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.

8. Äußere Gestaltung der Gebäude

Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen oder Abböschungen des natürlichen Geländes, freigelegt werden. Nicht zugelassen an Außenfassaden sind:

- Wellplatten aus Kunststoff (auch für Überdachungen),
- Metall- und Glasbausteinflächen von mehr als 2,00 QM.

Die Gestaltung der Fassaden muß in allen Belangen dem örtlichen Charakter Rechnung tragen.

9. Gelände

Das Gelände darf durch die Errichtung von Bauwerken in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert oder gestört werden.

10. Kniestöcke

Kniestöcke sind entsprechend der Nutzungsschablone von max. 0,75 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren senkrecht an der Außenkante der Außenwand, zulässig.

11. Stromversorgung

Die Stromversorgung muß durch Erdkabel erfolgen.

12. Pläne für die Erschließung

Die für die Erschließung des Baugebietes notwendigen Pläne (Straßenbau- Wasserversorgung- Kanalisations-Höhenpläne) sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

13. Sichtflächen

Die Sichtflächen sind von jeder Sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten, mit Ausnahme von Einzelbäumen, Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.