

Bebauungsplan „Mühlacker“

Textteil

I. Rechtsgrundlagen

Es gelten

Baugesetzbuch (BauGB)	Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ber. BGBl. 1998, S. 137)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung (PlanzV 90)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) und Anlage
Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 15.12.1997 (GBl. S. 521)

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

(Für Nutzungsschablone 1 und 3)

(§ 9 BauGB u. BauNVO)

siehe auch Legende im Planteil

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA (Allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB u. §§ 16 - 22 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse:

I - II ein bis zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss nur im obersten
Geschoss und nicht im UG liegen darf.

Grund- und Geschossflächenzahl

0,3 bzw. Planeintrag = zulässige Grundflächenzahl (GRZ, Höchstwert)

0,4 bzw. Planeintrag = zulässige Geschosszahl (GFZ, Höchstwert)

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 BauGB u. §§ 22, 23 Abs. 3 BauNVO)

Es ist „offene Bauweise“ entsprechende dem Planeintrag zulässig

ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Die eingetragene Gebäudehauptrichtungen und Firstrichtungen sind verbindlich.

4. Gebäudehöhe, Kniestock

(§§ 16,18 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstmaß auf 2 Vollgeschosse (1 Vollgeschoss im EG und 1 Vollgeschoss im obersten Geschoss) begrenzt. Die max. Firsthöhe (bis OK Sparren gemessen) wird im Bebauungsplan festgelegt. Es sind Kniestöcke von max. 1,00m gemessen von der Rohdecke bis OK Sparren, an der Außenkante der Außenwand, zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 BauGB u. § 23 BauNVO)

Die Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ist im Lageplan dargestellt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann, ausnahmsweise gemäß § 31 Abs. 1 BauGB, zugelassen werden.

6. Nebenanlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 14 BauNVO)

Im Bereich zwischen Hauptgebäude und öffentlicher Verkehrsfläche sind Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind, unzulässig. Dies gilt nicht für Garagen, überdeckte Stellplätze (Carports) und Fahrradschuppen.

7. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Garagen sind als Anbau an den Hauptbaukörper oder freistehend als Doppelgarage zu errichten. Freistehende Einzelgaragen sind nur mit Verbindungselementen zulässig (z.B. Mauer mit Tor, Pergola oder ähnliches). Garagen sind als Grenzgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei angebauten Grenzgaragen muss die Dachform und Dachneigung gleich sein. Bei freistehenden Garagen kann von der Hauptdachneigung um max. 15° abgewichen werden. Bei Senkrechtstellung der Garagenzufahrt zur Strasse, muss mind. ein Stauraum von 5,00m eingehalten werden. Eine Abweichung vom Stauraum ist zulässig wenn ein elektr. Garagentoröffner eingebaut wird u. der oder die wegfallenden Stellplätze anderweitig hergestellt werden. Bei Stellung der Garage parallel zur Strasse, ist von der Grundstücksgrenze mind. Ein Abstand von 1,0m einzuhalten.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8. Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über den Mühlweg Flurst. Nr. 905.

Über einen Wohnweg wird das Flurstück 74/12 an die Zufahrtstraße angebunden.

Ein Fußweg erfolgt über die Schneckenbergstrasse Flurst. Nr. 911.

9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9, Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)

9.1 Oberflächenwasser von Dachflächen ist, wenn möglich, zu versickern (in Abhängigkeit der Versickerungsfähigkeit des Bodens) und ggf. über Zisternen zurückzuhalten. Bei häuslicher Nutzung des Regenwassers ist die jeweils gültige Satzung der Gemeinde zu beachten.

9.2 Stellplätze sind wasserdurchlässig (Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen, Kies o.ä.) zu befestigen.

9.3 Oberflächenwasser von befestigten Flächen wie Terrassen, Zufahrten, Wegen u.s.w. ist, sofern möglich, zu versickern, zum Beispiel breitflächig in begrünte Randbereiche oder durch Befestigung mit wasserdurchlässigem Material.

9.4 Die im Bebauungsplan eingezeichneten Pflanzgebote sind entsprechend den groben Standortangaben zu verwirklichen. Die Pflanzungen sind laufend zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die mit einem Pflanzgebote versehenen Bäume und Sträucher sind dauernd zu erhalten.

Pflanzgebot: Ausschließlich heimische, standorttypische Bäume und Sträucher sind zu verwenden. Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Bäume im Sinne des Pflanzgebotes:

lokaltypische Obstsorten, auf Halb- oder Hochstamm,

Goldparmäne, Jakob-Fischer, Klarapfel, Brettacher, Booskop (Apfelbäume), Stuttgarter Gaißhirtle (Birnenbaum), Knorpelkirsche

Mehlbeere, Sommerlinde, Bergahorn, Hainbuche, Stiel- Eiche,

sh. auch Anhang zum Bebauungsplan „Landschaftspflegerischer Beitrag zur Berechnung und Darstellung der Natur- Landschafts- und Umweltschutzmaßnahmen“ unter Punkt 15.

Sträucher im Sinne des Pflanzgebotes:

Haselnuss, Weißdorn, Schwarzer Holunder, Schlehe, Hundsrose, Hechtrose,

sh. auch Anhang zum Bebauungsplan „Landschaftspflegerischer Beitrag zur Berechnung und Darstellung der Natur- Landschafts- und Umweltschutzmaßnahmen“ unter Punkt 15. Zu beachten sind Giftigkeit von Pflanzen in Kinder- Spielbereichen nach DIN 18034 [!] und Abstände der Pflanzen zu Grenzen gemäß dem gültigen Nachbarrecht.

9.5 Bodenschutz

Oberboden ist vor Baubeginn flächig abzuschleiben und auf Mieten zu lagern. Er ist auf der Fläche oder in der näheren Umgebung zu verwenden. Anfallendes Aushubmaterial ist möglichst auf dem Baugrundstück wieder zu verwenden.

Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und der DIN 18915 sind einzuhalten.

9.6 Bodenschutz

Oberboden ist vor Baubeginn flächig abzuschleiben und auf Mieten zu lagern. Er ist auf der Fläche oder in der näheren Umgebung zu verwenden. Anfallendes Aushubmaterial ist

III. Planungsrechtliche Festsetzungen (für bereits vorh. Gebäude)

(Für Nutzungsschablone 2, 4, 5, 6, 7 und 8)

(§ 9 BauGB u. BauNVO)

siehe auch Legende im Planteil

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA (Allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO)

MD (Dorfgebiet - § 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB u. §§ 16 - 22 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse:

I - II ein bis zwei Vollgeschosse zulässig

I - III ein bis drei Vollgeschosse zulässig

IV. Hinweise:

1. Denkmalschutz (§ 20 DSchG):

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Das Gebäude Mühlweg 13 stellt ein Kulturdenkmal dar. Es wird darauf hingewiesen das sämtliche Maßnahmen an Kulturdenkmalen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen.

2. Bei Garagen sollte vor Erstellung Einigkeit mit dem betroffenen Nachbarn über dessen Garagenstandort und einer anzustrebenden, evtl. gemeinsamen Gestaltung der Garagen erzielt werden. Auf die Gestaltungsvorgaben der öffentlichen Straßen und Wege ist dabei Rücksicht zu nehmen.

3. Die im Plan eingezeichneten Sichtfelder (Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind) müssen von allen Sichthindernissen über 0,8 m Höhe (bezogen auf Fahrbahnoberkante) freigehalten werden. Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind zulässig.

4. Für die best. Gebäude gelten die in der Nutzungsschablone vorgegebenen Angaben sowie die unter Punkt I und III aufgeführten Gesetze und Verordnungen.

5. Entlang der öffentlichen Straßen und Wege, auf den privaten Grundstücksflächen, sind in einem Geländestreifen von 0,5m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtungen für die Stromversorgung zu dulden.

6. Das Baugebiet „Mühlacker“ befindet sich im Einwirkungsbereich des Truppenübungsplatzes Heuberg. Mit störenden und belästigenden Schallimmissionen ist daher zu rechnen. Es entstehen gegen den Bund und die Gemeinde Stetten a.k.M. durch die rechtmäßigerweise ausgeübte militärische Nutzung keine Rechtsansprüche, die mit Beeinträchtigungen durch den militärischen Dienst- und Übungsbetrieb begründet werden.

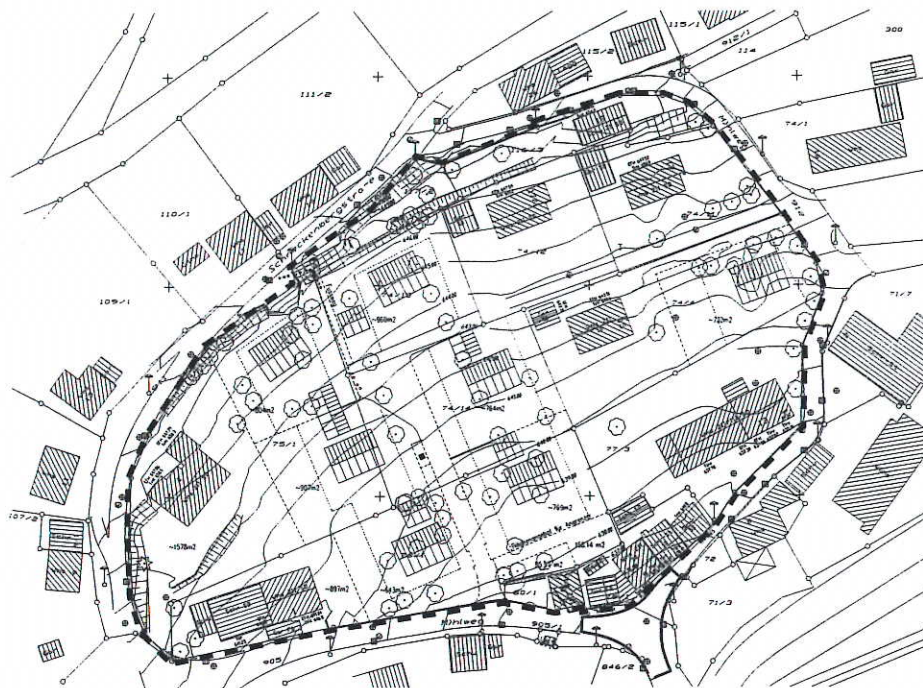
7. Der „Landschaftspflegerische Beitrag zur Berechnung und Darstellung der Natur- Landschafts- und Umweltschutzmaßnahmen des Bebauungsplanes, gem. § 1a Abs.2 Nr. 2 BauGB und § 8a BnatSchG“ ist bei der Ausführung der Baumaßnahme zu berücksichtigen.

BEGRÜNDUNG

Nach § 9 Abs. 8 BauGB für die planungsrechtlichen Festsetzungen und die Satzung der Gemeinde Stetten a.k.M. über die örtlichen Bauvorschriften zum:

Bebauungsplan „Mühlacker“ in Stetten a. k. M. - Storzigen

Entwurf vom 20.01.2003



GEMEINDE STETTEN A.K.M.

Rathausplatz 1

72510 Stetten a.k.M.

vertreten durch Hr. Bürgermeister Hipp

I. ANLASS, ZIELE UND BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES

In der Ortsmitte von Storzingen liegen im Bereich des Mühlwegs und der Schneckenbergstraße mehrere unbebaute Flächen, die bisher landwirtschaftlich genutzt wurden. Ein Flächennutzungsplan in dem diese Flächen enthalten sind liegt im Entwurf vor. Um der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenzustehen wird der Bebauungsplan in Übereinstimmung mit dem Entwurf des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Das Plangebiet stellt eine innerörtliche Freifläche dar, die als Einschnitt zwischen einer bestehenden Bebauung liegt und sich daher zur Besiedlung besonders anbietet, bevor Außenflächen des Gemeindegebietes in Anspruch genommen werden.

Um eine sichere Erschließung und Bebauung dieser Grundstücke zu gewährleisten ist es für die Gesamtentwicklung des Dorfes notwendig diese innerörtliche Flächen zu ordnen.

Aufgrund der zu erwartenden Änderung in den Besitzverhältnissen der Grundstücke ist es sinnvoll diese Flächen zu überplanen.

Unabhängig von den derzeit laufenden Planungen des Baugebietes „Brühl“, im südlichen Außenbereich von Storzingen, beschloss der Gemeinderat einen Bebauungsplan „Mühlacker“ aufzustellen um hierfür die Rechtsgrundlagen zu schaffen.

II. LANDSCHAFT UND SIEDLUNG

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet wird begrenzt

Im Westen durch: Schneckenbergstraße, Flurstück- Nr. 911

Im Norden durch: Schneckenbergstraße, Flurstück- Nr. 911

Im Osten durch: Mühlweg, Flurstück- Nr. 912

Im Süden durch: Mühlweg, Flurstück- Nr. 905

2. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die, für die Bebauung, vorgesehenen Flächen werden derzeit als Streuobstwiesen genutzt.

Auf den Flurstücksflächen 74/14 und 76/1 steht ein ca. 50 – 80 jähriger Obstbaumbestand

mit Apfel- und Birnbäumen. Der Wiesenbereich wird jährlich mehrmals gemäht. Das in

Teilbereichen betroffene Flurstück 75/1 ist vereinzelt mit jüngeren Obstbäumen (ca. 10 Jahre alt) bepflanzt. An den Randbereichen der Grundstücke stehen verschiedene wild

gewachsene, lokaltypische Hecken und Sträucher.

Innerhalb der Räumlichen Abgrenzung des Bebauungsplanes, sind mehrere Gebäude verschiedener Nutzung – wie aufgeführt:

Schneckenbergstraße 1 (Flst. 76/1)

Landwirtschaftliches Ökonomiegebäude mit Wohnteil, Scheuer und Stall. Das Gebäude ist zweigeschossig, mit einem Satteldach von ca. 45° Dachneigung. Der, an das Gebäude angebaute, Holzschuppen ist eingeschossig und hat eine Dachneigung von ca. 34°. Vor dem Gebäude angebaut ist eine Flachdachgarage. Das Hauptgebäude hat ein geschätztes Alter von ca. 200 Jahren. Der Wohnteil des Gebäudes wird genutzt, der Ökonomieteil wurde vorübergehend als Pferdestall genutzt – die intensive landwirtschaftliche Nutzung des Gebäudes wurde schon vor ca. 20 Jahren aufgegeben.

Schneckenbergstraße 4 (Flst. 75/1)

Zweigeschossiges Wohngebäude mit integrierter Doppelgarage, Dachneigung ca. 30°. Das Gebäude hat ein Alter von ca. 20 Jahren.

Mühlweg 17/1 (Flst. 74/12)

Zweigeschossiges Wohngebäude mit 3 Wohneinheiten, Dachneigung ca. 32°. Doppelgarage, Dachneigung ca. 32°. Das Gebäude hat ein Alter von ca. 30 Jahren.

Mühlweg 17 (Flst. 74/11)

Zweigeschossiges Wohngebäude mit 3 Wohneinheiten, Dachneigung ca. 30°. Doppelgarage, Dachneigung ca. 32°. Das Gebäude hat ein Alter von ca. 30 Jahren.

Mühlweg 19 (Flst. 116/3)

Eingeschossiges Gebäude, Dachneigung ca. 34°. Das Gebäude gehört zu dem auf der anderen Straßenseite liegenden Ökonomiegebäude und wird als Geräteschuppen genutzt. Das Gebäude hat ein Alter von ca. 30 Jahren.

Mühlweg 15 (Flst. 74/4)

Zweigeschossiges Wohngebäude, Dachneigung ca. 34°. Doppelgarage, Dachneigung ca. 34°. Das Gebäude hat ein Alter von ca. 30 Jahren.

Mühlweg 13 (Flst. 77/3)

Ehemals landwirtschaftliches Ökonomiegebäude ausgebaut zum Wohngebäude. Das Gebäude ist zum Großteil dreigeschossig, mit einem Satteldach von ca. 52° Dachneigung. Der Großteil des Gebäudes wurde 1615 errichtet. Das Gebäude ist gemäß § 2 DSchG ein Kulturdenkmal und ist in der Denkmalschutzliste des Landes Baden Württemberg eingetragen. Das Gebäude wird als Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten genutzt. Der, auf dem Gelände stehende, Holzschuppen ist eingeschossig und hat eine Dachneigung von ca. 40°.

Mühlweg 9 (Flst. 79/1)

Landwirtschaftliches Ökonomiegebäude mit Wohnteil, Scheuer und Nebengebäuden. Das Hauptgebäude ist zweigeschossig, mit einem Satteldach von ca. 50° Dachneigung. An der südwestlichen Seite des Hauptgebäudes sind 2 Garagen mit

Flachdach angebaut. Der Schuppen auf der Nordseite des Grundstücks hat eine Dachneigung von ca. 40°. Hinter dem Gebäude ist ein kleinerer Stall mit Satteldach. Das Hauptgebäude hat ein geschätztes Alter von ca. 200 Jahren.

Der Wohnteil des Gebäudes wird genutzt, der Ökonomieteil wird für forstwirtschaftliche Zwecke genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung des Gebäudes wurde vor ca. 10 Jahren aufgegeben.

Mühlweg 17 (Flst. 80/1)

Dreigeschossiges Wohngebäude, Walmdach mit einer Dachneigung von ca. 35°. Das Gebäude hat ein Alter von ca. 60 Jahren. Das Hanggeschoss des Gebäudes scheint älteren Datums zu sein.

(zusätzliche Angaben zu den Gebäuden, wie Trauf- und Türhöhen sind in den Planunterlagen enthalten)

3. Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB:

Als Ausgleichsmaßnahme für den zu erwartenden Eingriff in das Plangebiet wird versucht den ökologisch wertvollen Obstbaumbestand soweit wie möglich zu erhalten und zu schonen. Darüber hinaus soll, durch die im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgebote, ein Ausgleich geschaffen werden.

Der Eingriff durch die geplante Bebauung wird durch folgende Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches minimiert:

- Pflanzgebote mit Bäumen – vorrangig Obstbäume
- Pflanzgebote mit lokaltypischen Sträuchern
- Im gesamten Baugebiet ist es vorgesehen die Oberflächenwasser auf den privaten Flächen (evtl. auch öffentl. Fläche) zu versickern oder gedrosselt abzuleiten
- Ausleuchtung des Baugebietes mit Natriumdampflampen

Des weiteren muss berücksichtigt werden das allein schon durch die Bebauung von innerörtlichen Freiflächen eine Schonung der Umwelt erfolgt, da keine Flächen im wertvollen Außenbereich erschlossen werden müssen.

III GRUNDZÜGE DER STÄDTEBAULICHEN KONZEPTION

1. Städtebauliche Konzeption:

Das Ortsbild des Gemeindeteilortes Storzingen ist geprägt von der ländlichen Struktur der Schwäbischen Alb. Die innerdörfliche Bebauung besteht hauptsächlich aus Wohngebäuden und ehemals landwirtschaftlich genutzten Ökonomiegebäuden. Diese, vom landwirtschaftlichen Strukturwandel, betroffenen Ökonomiegebäude Gebäude wurden teilweise in

Wohngebäude umgebaut, stehen leer, werden aber auch noch vereinzelt landwirtschaftlich genutzt.

Die innerdörflichen Freiflächen im Plangebiet haben eine Größe von ca. 0,6 ha, liegen an einem leichten Südhang und bieten sich für eine Wohnbebauung an. Die Flächen sind umgrenzt von der Schneckenbergstrasse und dem Mühlweg. Am nördlichen Teil des Plangebiets wird die Schneckenbergstraße, teilweise durch Stützmauern und Hangbefestigungen, auf dem Gelände des Baugebietes, abgefangen.

Die zu erwartenden Bauplatzgrößen liegen zwischen 700 und 900qm. Im südöstlichen Bereich wäre es möglich den Angrenzern Flächen anzubieten da die Flurstücke 80/1 und 79/1 sehr begrenzt sind.

2. Erschließung und Verkehr

2.1 Fließender Verkehr

Eine Zufahrt zum Gelände ist nur von der Süd- oder Westseite her möglich. Da an der Westseite die Straßenführung nahe von best. Gebäuden geführt werden müsste und durch schlechte Sichtverhältnisse im Einfahrtsbereich ein potentieller Gefahrenbereich geschaffen würde, wird von dieser Zufahrt abgesehen.

Daher erfolgt die verkehrstechnische Anbindung des Baugebietes über eine Zufahrt vom Mühlweg (Flst. Nr. 905). Um die Einfahrt in das Baugebiet nicht zu steil zu gestalten müsste im Bereich der Zufahrt die vorhandene Böschung abgegraben werden. Die Straßenbreite der Anliegerstraße beträgt 5,0m und wird in Teilbereichen durch Gestaltungselemente auf 4,00 – 4,50m verringert. In der Mitte des Gebietes wird ein Wendehammer mit einem Radius von 6,5m angeordnet.

Da das best. Gebäude auf Flurstück 747/12 nur über das Grundstück 74/11 an die öffentl. Straße angebunden ist wird vorgeschlagen zu dieses Grundstück durch ein Wohnweg an die Anliegerstraße anzubinden.

2.2 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Planungsgebiets werden zwei öffentliche Parkplätze angelegt.

2.3 Fußgänger- und Radverkehr

Der Fußgängerverkehr erfolgt über die Anliegerstraße (ohne Gehweg) und über einen Fußweg von der Schneckenbergstrasse her.

2.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen Erschließungskanal an das best. Kanalnetz (best. Anschlusskanal DN 300) nach Auslegung Fachingenieur.

2.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über eine Erschließungsleitung vom best. Leitungsnetz nach Auslegung Fachingenieur.

2.5 Abfall, Altlasten, Bodenschutz

Wertstoffe können auf dem örtlichen Wertstoffhof abgegeben werden.

Restmüll kann über die ortsübliche Müllabfuhr entsorgt werden.

Im Plangebiet sind keine Altlasten, Ablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung bekannt. Sollten bei den weiteren Maßnahmen solche Belastungen auftreten, wird die Gemeinde das Notwendige veranlassen.

Die Belange des Bodenschutzes werden mit der Detailplanung und Bauausführung beachtet.

2.6 Sonstiges Versorgungsnetz

Der Anschluss an das Stromnetz erfolgt über eine Erdleitung nach Auslegung und Planung eines Fachingenieurs. Telefonanschluss erfolgt ebenfalls über Erdleitungen.

3. Bauliche Nutzung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans soll der Rahmen für die vorgesehene Bebauung vorgegeben werden. Die örtlichen Bauvorschriften haben zum Ziel, die Neubauvorhaben des Plangebietes in die Eigenart des Ortes einzufügen.

4. Planungsstatistik:

4.1 Bruttobaufläche (räuml. Umgrenzung)	ca. 15.000 m ²	100 %
4.2 Baufläche (Bestand)	ca. 8630 m ²	57,6%
4.3 Nettobaufläche (vorgesehene Bauplätze)	ca. 5.770 m ²	38.5%
4.4 Verkehrsfläche (Anliegerstr., Wohnweg, Fußweg)	ca. 600 m ²	3,9%

5. Hinweise:

5.1 Baugrund:

Um genauere Angaben über den Baugrund zu erhalten wird empfohlen ein hydrogeologisches Gutachten erarbeiten zu lassen. Dies gibt wichtige Hinweise für Gründung und Bauausführung von Neubauten, Kanal-, Leitungs- und Straßenbau sowie die Versickerungsfähigkeit des Bodens. Durch dieses Gutachten werden die Randbedingungen für die Regenwassernutzung dargelegt und die Festsetzungen des Bebauungsplanes diesbezüglich im weiteren Verfahren konkretisiert.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Wasser ist innerhalb des Plangebietes gegeben. Detaillierte Aussagen über die Ver- und Entsorgung werden im Rahmen der Erschließungsplanung getroffen.

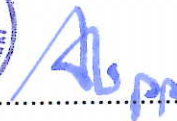
aufgestellt: Storzinger, den 20.01.2003


.....

Dipl.- Ing. (FH) Bernhard Beck

anerkannt: Stetten a.k.M, den **11. März 2003**




.....

Hipp, Bürgermeister



Örtliche Bauvorschriftensatzung im Sinne von § 74 LBO

(Für Nutzungsschablone 1 und 3)

Der Gemeinderat der Gemeinde Stetten a.k.M. hat am **10. März 2003** eine örtliche Bauvorschriftensatzung im Sinne von §74 LBO beschlossen.

1. Räumlicher Geltungsbereich

die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Bebauungsplan „Mühlacker“ ausgewiesenen Bebauungsplanbereich. Der Plan des Ing.-büros Bernhard Beck vom 20.01.2003 ist Bestandteil dieser Satzung

2. Dachform und Dachausbildung

(§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

2.1. Dachform

Als Hauptdächer sind Satteldächer und Walmdächer zulässig. Winkelbauten sind zulässig, wenn die Firstrichtung für den Hauptbaukörper vorherrschend bleibt. Einzelheiten sind in der Nutzungsschablone und aus den Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, ersichtlich.

2.2. Dachdeckung

Zulässig sind Tonziegel, Betondachsteine oder Faserzementplatten in roter, brauner oder grauer Farbe. Für Wintergärten können Teilbereiche des Daches verglast werden. Nichtglänzende Blechdacheindeckungen für Dachgauben und Dachaufbauten sind möglich. Dachbegrünung für untergeordnete Dachflächen sind zulässig (z.B. Garage, Carport, Gauben, etc).

2.3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachgauben sind zugelassen. Dachgauben dürfen nicht weiter als 1,50m an die zugehörige Giebelwand heranreichen.

Die Basisbreite (untere Aufsitzkante der Gaube auf der Dachfläche) darf bei Walmgauben und Giebelgauben 1,50m nicht überschreiten.

Übereinanderliegende Dachgauben sind nur als Schleppgauben möglich. Die Aufsitzkante der oberen Gaubenreihe darf 1,00m nicht überschreiten. Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtlänge 1/3 der jeweiligen Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten, maximale Länge 3,50m. Bei Schleppgauben oder Dachaufbauten kann die Dachneigung bis zu 0° (Gauben mit ebenem Dachabschluss) betragen.

Dachgauben mit zum Hauptdach gegenläufiger Dachneigung sind unzulässig.

3. Äußere Gestaltung

(§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Zusammenhängende großflächige, grelle Farbgebungen sind unzulässig. Balkone und Loggien müssen in die Fassade gestalterisch integriert werden. Traufen und Ortgänge sind in allgemein ortsüblicher Weise auszubilden (Traufe: angemessener Dachvorsprung mit vorgehängter halbrunder Rinne; Ortgang: angemessener Dachvorsprung mit Ortgangziegel, Ortgang- oder Zahnleiste)

Das Anbringen von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung auf dem Dach oder in der Fassade sind zulässig und erwünscht.

4. Gestaltung von Garagen und gedeckten Stellplätzen (Carports)

(§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Dachform bei freistehenden Garagen sowie Material der Bedachung wie an Hauptbaukörper. Bei Anbauten an das Hauptgebäude sind auch abgeschleppte Dächer möglich. Die Dachneigung bei freistehenden Garagen wird mit mind. 20° festgesetzt.

Offene, gedeckte Stellplätze sind aus Holz- oder Stahlkonstruktion zulässig. Dachneigung, Firstrichtung und Dachdeckung wie bei Garagen. Für die Eindeckung gilt dasselbe wie für Wohngebäude.

An der Grundstücksgrenze aneinander gebaute Anlagen sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

5. Stellplätze und Garagen

(§ 74 Abs.2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird wie folgt festgelegt:

Bis 50 m ² Wohnfläche	=	1,0 Stellplatz je WE
Von 50 bis 100 m ² Wohnfläche	=	1,5 Stellplatz je WE
ab 100 m ² Wohnfläche	=	2,0 Stellplatz je WE

Garagen werden für die erforderliche Anzahl angerechnet.

6. Ausbildung von Hofflächen

(§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

Stellplatzflächen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind gestalterisch in die Vorgartenflächen mit einzubeziehen. Die Flächen zwischen Gelände und öffentlicher Verkehrsfläche, Vorgartenflächen sind auf das Niveau der anschließenden Verkehrsflächen anzugleichen. Als Hofbefestigungen, Garagenzufahrten o. ä. sind überflächenwasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

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.

7. Äußere Gestaltung

(§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Für die Außenfassade sind Putz, Holzflächen und beschichtete Zementfaserplatten zulässig. Mit diesen Materialien sind die Außenflächen ausgewogen zu gliedern. Imitierte Materialien sind nicht zulässig.

8. Gelände- und Vorflächengestaltung

(§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Abgrabungen und Aufschüttungen von vorhandenem Gelände dürfen 1,00m nicht überschreiten und müssen auf dem Baugrundstück beendet sein. Im Einzelfall sind unbedingt erforderliche Stützmauern als niedere Fußmauern bis höchstens 60cm Höhe auszuführen. Entlang Grundstücksgrenzen, außer Garagenzufahrten, ist ein höhengleicher Geländeübergang, wenn möglich, ohne Stützmauer herzustellen.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen Straße und den Gebäuden sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Sofern kein Pflanzgebot vorliegt ist auf den übrigen Freiflächen, je 300qm Grundstücksfläche, mindestens ein hochwüchsiger lokaltypischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Heimische Gehölze, die dem Landschaftscharakter entsprechen, sollten bevorzugt werden (sh. vorgeschlagene Baumarten im Pflanzgebot).

9. Einfriedungen

(§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedung gegen öffentliche Verkehrsflächen sind nur zugelassen:

Einfriedungen mit einer Gesamthöhe von max. 1,0m Höhe;

Sockelmauern bis max. 0,20m hoch über der jeweils anschl. Verkehrsflächen;

Hecken oder unauffällige Draht- oder Holzzäune. Drahtzäune sollten mit Rankpflanzen eingegrünt werden.

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,50m über natürlichem Gelände nicht überschreiten.

10. Antennen

(§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Soweit der Anschluss an eine Sammelantenne / Kabelanschluss oder sonstige Gemeinschaftseinrichtungen möglich ist sind Außenantennen und sonstige derartige Einrichtungen zu vermeiden. Falls eine Außenantenne angebracht wird ist je Wohngebäude eine Aussenantenne (Durchmesser max. 75cm) zulässig. Auf dem Dach angebrachte Satellitenantennen müssen farblich auf die Farbe des Dachdeckungsmaterials abgestimmt werden.

11. Stromversorgung, Niederspannungs- und Fernmeldeeinrichtungen

(§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Strom- und Fernmeldeleitungen sollten unterirdisch verlegt werden. Niederspannungs- und Fernmeldeeinrichtungen sind vorbehaltlich anderer übergeordneter Regelungen nicht zulässig.

aufgestellt: Storzinger, den 20.01.2003



Dipl.- Ing. (FH) Bernhard Beck

anerkannt: Stetten a.k.M, den **11. März 2003**




Hipp, Bürgermeister

Genehmigt

Sigmaringen, den **26. MAI 2003**

Landratsamt



