

Schriftlicher Teil (Teil B 1)

Entwurf

1. Bebauungsplan „In der Breite, 1. Änderung“

Gemeinde Stetten am kalten Markt, Gemarkung Stetten, Landkreis Sigmaringen

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1) vom 22.01.2024.

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) (Lageplan M 1:500) begrenzt.

ÄNDERUNGSTEXTTEIL - in der Fassung vom 22.01.2024

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).

- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

In Ergänzung der Planzeichnung vom 22.01.2024 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „In der Breite“ vom 25.04.1972, in Kraft getreten am 02.10.1972, und werden wie folgt geändert und ergänzt:

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

§ 2 Die Festsetzung zur Mindestfrontmeterlänge und zur Mindestfläche der Baugrundstücke aus den bisherigen textlichen Festsetzungen wird ersatzlos gestrichen.

§ 3

Alter Text:

Auf den Baugrundstücken Nr. 1, 2, 3 und 5 dürfen nur nicht wesentlich störende Betriebe erstellt werden.

Neuer Text:

Auf den Baugrundstücken Nr. 1 und 3 dürfen nur nicht wesentlich störende Betriebe erstellt werden (eingeschränktes Gewerbegebiet GEe).

Der Störgrad der im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) zulässigen Gebäude und Nutzungen ist auf den Störgrad eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO beschränkt. Dies bedeutet, dass nur Gewerbebetriebe und Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Plangebiet ist die Rücksichtnahme nach § 15 BauNVO besonders zu beachten.

§ 9 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

IV. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

2. Die Festsetzung zu Sichtfeldern im Kreuzungsbereich aus den bisherigen textlichen Festsetzungen wird ersatzlos gestrichen.

Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „In der Breite“, in Kraft getreten am 02.10.1972.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)**Entwurf****2. Örtliche Bauvorschriften „In der Breite, 1. Änderung“****Gemeinde Stetten am kalten Markt, Gemarkung Stetten, Landkreis Sigmaringen**

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.) vom 22.01.2024.

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) (Lageplan M 1:500) begrenzt.

ÄNDERUNGSTEXTTEIL - in der Fassung vom 22.01.2024

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

In Ergänzung der Planzeichnung vom 22.01.2024 gelten die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „In der Breite“ vom 25.04.1972, in Kraft getreten am 02.10.1972, und werden wie folgt geändert und ergänzt:

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)**I. Gebäudehöhe (§ 74 (1) 1 LBO)****Alter Text:**

Die Höhe der Gebäude darf von natürlichen Gelände bis zur Traufe betragen:

- | | |
|----------------------------------|--------|
| 1. Bei eingeschossigen Gebäuden | 4,50 m |
| 2. Bei zweigeschossigen Gebäuden | 7,00 m |

Neuer Text:

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Gebäudehöhe (GH max.)	11,00 m
-----------------------	---------

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom höchsten Punkt des mit dem jeweiligen Gebäude überbauten Geländes (bestehender Geländeverlauf) bis zur obersten Dachbegrenzungskante bzw. dem höchsten Punkt des Daches, sowie beim Flachdach bis zur Oberkante der Attika.

Die Festsetzung gilt nicht für technische betriebsnotwendige Aufbauten (wie Fahrstuhltürme, Lüftungsbauten, Schornsteine, usw.).

Im Übrigen gelten die bauordnungsrechtlichen Vorschriften zum Bebauungsplan „In der Breite“, in Kraft getreten am 02.10.1972.

Reutlingen, den 22.01.2024

Stetten am kalten Markt, den 22.01.2024

Clemens Künstler
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Maik Lehn
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „In der Breite, 1. Änderung“

2. Örtliche Bauvorschriften „In der Breite, 1. Änderung“

Gemeinde Stetten am kalten Markt, Gemarkung Stetten, Landkreis Sigmaringen

Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss

- Öffentliche Bekanntmachung
- Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Satzungsbeschluss

(Änderung Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

Ausgefertigt:

Stetten am kalten
Markt, den _____

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden die Bebauungsplanänderung und die Änderung der Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig

Stetten am kalten
Markt, den _____

Bürgermeister