GEMEINDE STETTEN AKM
LANDKREIS SIGMARINGEN

1. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN
BAUMGÄRTEN IV
ORTSTEIL FROHNSTETTEN

ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTENSATZUNG

Datum: 08.06.99

hubert weener
schäfkerstraße 28
72469 meßstetten

gebaut durch:

vermessung und tiefbau

telefon 07246 3097
fax 07246 3099
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTENSATZUNG I.S. VON §74 LBO

Aufgrund von §74 der Landesbauordnung Baden - Württemberg - LBO - i.d.F. vom 08. 08. 1995 i. V. mit §5 GO hat der Gemeinderat der Gemeinde Stetten akM am folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

1. Räumlicher Geltungsbereich:

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den als Bebauungsplan „Baumgärten IV“ festgelegten Bebauungsplanbereich.

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

2.1 Die Dächer sind als Satteldächer oder Pultdächer mit gegenläufigen Dachflächen auszubilden. Ein einseitig geneigtes Pultdach mit nur einer Dachfläche als Hauptdach ist nicht zulässig. Für die Dachneigung gelten die Festsetzungen im Lageplan; Krüppelwalmdächer sind zugelassen.

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


Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

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

Dachaufbauten sind zulässig. Das Erscheinungsbild des Hauptdaches muß wesentlich überwiegen.

Dachgauben mit gegenläufiger Dachneigung zum Hauptdach sind nicht zulässig.

Es ist am einzelnen Gebäude nur eine Form von Gauben je Dachseite zugelassen.

Die Gesamtlänge der Dachgauben bzw. einer Einzelgaube darf 1/3, die Länge der Einzelgauben bei mehreren Gauben maximal 1/5 der Trauflänge betragen.

Der Mindestabstand vom First des Hauptdaches bis zum First oder Dachansatz der Gaube muß mindestens 1,00 m betragen.

Dachflächenfenster:
Dachflächenfenster dürfen nicht mehr als 1,50 qm Fläche aufweisen. Je Dachfläche (Dachseite) sind maximal 2 Dachflächenfenster zulässig.
Sofern keine Dachaufbauten geplant, sind 3 Dachflächenfenster pro Dachseite zulässig.

3. Gestaltung von Garagen und überdachten Stellplätzen

Traufseitig angebaute Garagen sind unter einem abgeschleppten Dach herzustellen. In anderen Fällen sind die Garagen mit einem Satteldach oder abgewalmten Dach von mind. 25° Dachneigung zu versehen.

Flachdachgaragen können, soweit sie mit einer Dachbegrünung in den Hang mit mindestens der Hälfte ihrer seitlichen Ansichtsfläche integriert sind oder als Terrassenanbau ausgebildet werden, zugelassen werden; ansonsten sind freistehende Flachdachgaragen nicht zulässig.

Carports bzw. überdachte Stellplätze werden wie Garagen behandelt.

In Fällen zusammengebaute Garagen muß die Traufhöhe und Dachneigung der Nachbargarage entsprechen.
4. **Äußere Gestaltung (gemäß §74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**


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


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


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


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

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


10. Stellplätze und Garagen (gemäß §74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

10.1 Erforderliche Anzahl

Die Zahl der Stellplätze und Garagen richtet sich nach der Wohnungsgröße. Es sind folgende Stellplätze erforderlich:

bis 50 m² = 1,0 Stellplätze je Wohneinheit
zwischen 50 - 100 m² = 1,5 Stellplätze je Wohneinheit
ab 100 m² = 2,0 Stellplätze je Wohneinheit

Aufgestellt:
Meßstetten, den 05. 06. 1999
Der Planfertiger

Ausgefertigt:
Stetten akM, den 07. Sep. 1999
Hipp, Bürgermeister

Genehmigt
Sigmaringen, den 10. SEP. 1999
Landratsamt
GEMEINDE STETTEN AKM
LANDKREIS SIGMARINGEN

BEBAUUNGSPLAN
 Baumgärten IV

ORTSTEIL FROHNSTETTEN

ANLAGE 3

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Gemeinde Stetten aKM  
Ortsteil Frohnstetten  
Kreis Sigmaringen  
Anlage 2  
zur Satzung über die  
Aufstellung des Bebauungsplanes  
„Baumgärten IV“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Lageplanes vom 11.04.98 im Maßstab 1 : 500 werden folgende

TEXTL. FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN festgelegt:

A. RECHTSGRUNDLAGEN


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

Aufgrund des §§9 Baugesetzbuch in Verbindung mit §§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 Mischgebiet (MI gem. §6 BauNVO) entsprechend den Einschreiben im Plan (§1 Abs. 2, Ziffer 3 + 6 BauNVO).

   1.2 Zulässig sind Nutzungen nach §4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO und §6 Abs. 2 Nr. 1 - 8 BauNVO.

   1.3 Schank-, Speisewirtschaften und Tankstellen sind nicht zulässig.

   1.4 Nutzungen nach §4 + 6 Abs. 3 BauNVO einschl. Vergnügungsstätten werden gemäß §1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§16 - 20 BauNVO):

   2.1 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus dem Planeintrag, wobei das zweite anrechenbare Vollgeschoss nur im DG, nicht aber im UG liegen darf.

   2.2 Die im Plan eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte.

   2.3 Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird auf 3 Wohnungen pro Hauseinheit beschränkt.

   2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §9 Abs. 2 BauGB).

   Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude wird auf die im Plan eingetragenen Höhen bezogen auf Normal - Null - Höhe (NHN-Höhe) festgelegt. Abweichungen von +/- 0,20 m sind zulässig. Bei höhenversetzten Geschossen gilt die festgesetzte EFH für die höherliegende Ebene. Bei einer Überschreitung der Traufhöhe von 4,00 m (unterer Bezugspunkt ist die EFH, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit OK Dachhaut) ist die festgelegte Erdgeschoßfußbodenhöhe um 40 cm abzusenken. Die max. Firsthöhe über EFH bis OK Firstziegel beträgt 7,80 m.
3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO):

3.1 Es ist „offene Bauweise“ nach §22 Abs. 2 BauNVO entsprechend den Einschrieben im Plan vorgeschrieben.

3.2 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.3 Die einzuhaltenden Hauptfürstrichtungen sind im Plan festgelegt.

4. **Überbaubare Flächen und Nebenanlagen**

4.1 **Überbaubare Flächen** (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO):

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt (§23 Abs. 3 BauNVO).

4.2 Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. **Garagen und Stellplätze** (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB):

Garagen sind als Anbau an den Hauptbaukörper, als Einbau im Hauptbaukörper oder freistehend als Doppelgarage zu errichten. Freistehende Einzelgaragen sind nicht zulässig.

Bei Garagenanbauten und Grenzgaragen sind diese auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

Werden Garagen nicht im Hauptgebäude ein- oder angebaut, sind sie senkrecht oder parallel zur Straße zu erstellen. Ein Stauraum von mind. 5,00 m Länge vor der Garage muß gewährleistet sein.

Abweichend von dieser Vorschrift kann die Stauraumlänge unterschritten werden, wenn elektrische Garagentoröffner eingebaut werden.

Bei Parallelstellung ist ein Abstand von mind. 1,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

6. **Öffentliche Grünflächen und Siedlungsgrün** (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Zur Durchgrünung der öffentl. Verkehrsfläche ist ausreichendes Straßenbegleitgrün vorgesehen.

Die auf den Bauplätzen vorhandenen Streuobstbäume sind möglichst zu erhalten. Für abgehende Streuobstbäume ist auf dem jeweiligen Bauplatz eine Ersatzpflanzung durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten.

7. **Verkehrsflächen** (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist keine normative Festsetzung, sondern hat nur nachrichtliche Bedeutung.

8. **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind** (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

8.1 Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschnungen sind vom Angrenzer zu dulden. Die sonstige Nutzung der Böschnungen bleibt dem Eigentümer unbenommen.

9. **Schutz des Mutterbodens** (§202 BauGB)

9.1 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.

9.2 Um die biologische Aktivität des Mutterbodens zu erhalten, ist dieser in maximal 2 m hohen Mieten bis zur Wiederandeckung / Verarbeitung zwischenzulagern. Zur Vermeidung schädlicher Umsetzungen infolge einer unzureichenden Sauerstoffversorgung sollten vorab die oberirdischen Pflanzenanteile abgeräumt werden. Die Mieten sind durch geeignete Profilierung vor Vermassung 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. UNVERBINDLICHE GESTALTUNGSVORSCHRÄGE UND EMPFEHLUNGEN

1.1 Es wird empfohlen, eine Fassadenbegrünung durch Rankgerüste oder selbstklimmende Pflanzen vorzunehmen.

1.2 Die unbebauten Grundstücke der bebauten Grundstücke sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bebepflanzen und als Rasen- bzw. Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten.

1.3 Bei der Einpflanzung der Einfriedungen soll auf Hecken, die eines dauernden Schnittes bedürfen verzichtet werden. Statt dessen wird die Verwendung von heimischen Wildhecken nahegelegt, die nur einen gelegentlichen Pflegeschnitt erfordern.

1.4 Zur Verminderung von Erdbewegungen und Erdaushub ist auf einen möglichst vollständigen Massenausgleich im Bereich der Baumaßnahme zu achten. Überschüssiger Erdaushub ist einer sinnvollen Wiederverwertung zuzuführen.

1.5 Die Erarbeiten sollten zur Vermeidung von Bodenverdichtungen nur bei trockener Witterung und bei gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Nicht überbaute Flächen sollten dabei möglichst wenig befahren werden.

1.6 Eventuell kontaminiert und verunreinigter Erdaushub und Mutterboden dürfen auf keinen Fall unbehandelt wiederverwendet werden. Belastete Böden sind dem Landratsamt Sigmaringen - Wasserwirtschaftsamt - zu melden. Böden die bis zur Bebaunung landwirtschaftlich genutzt wurden, können in der Regel als unbelastet angesehen werden.

Hinweise:

1. Auffüllungen oder Aufschüttungen im Außenbereich die zur Beseitigung überschüssigen Erd- materials vorgenommen werden sollen, sind nach dem Anhang zu §50, Abs. 1 Nr. 67 der Landesbaubestimmung genehmigungspflichtig, wenn sie eine Fläche von mehr als 300 m² überschreiten. Zudem ist eine naturschutzrechtliche Genehmigung nach §13 Abs. 1, Nr. 2 des Landesnaturschutzgesetzes notwendig.

2. Überschüssiger Boden kann der Erdaushubbörse beim Landratsamt Sigmaringen, Tel.-Nr.: 07571 / 102 - 607 zur Wiederverwendung angeboten werden.


Aufgestellt:  
MÖNCHEN, den 17. 04. 1998

Der Planfertiger


Hipp, Bürgermeister

Genehmigt
Sigmaringen, den 28. SEP. 1998

Landratsamt

[Signature]
GEMEINDE STETTEN AKM
LANDKREIS SIGMARINGEN

BEBAUUNGSPLAN
BAUMGÄRTEN IV

ORTSTEIL FROHNSTETTEN

ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTENSATZUNG
ÖRTLICHE BAU VORSCHRIFTENSATZUNG I.S. VON §74 LBO

Aufgrund von §74 der Landesbauordnung Baden - Württemberg - LBO - i.d.F. vom 08. 08. 1995 i. V. mit §5 GO hat der Gemeinderat der Gemeinde Stetten aM am 22. 06. 98 folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

1. **Räumlicher Geltungsbereich:**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den als Bebauungsplan „Baumgärten IV“ festgelegten Bebauungsplanbereich.

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

2.1 Die Dächer sind als Satteldächer mit symmetrischer Dachneigung und einem durchgehenden First auszubilden. Für die Dachneigung gelten die Festsetzungen im Lageplan; Krüppelwalmdächer sind zugelassen.

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


Dachanschnitte sind nicht zulässig.

2.3 **Dachaufbauten:** (gemäß §74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten sind als Dreiecks-, Schlepp- oder Giebelgauben zulässig. Das Erscheinungsbild des Hauptdaches muß wesentlich überwiegen.

Dachgauben mit gegenläufiger Dachneigung zum Hauptdach sind nicht zulässig.

Es ist am einzelnen Gebäude nur eine Form von Gauben je Dachseite zugelassen.

**Dreiecksgauben:**

Dreiecksgauben sind ab 32° Dachneigung zugelassen. Die Grundlinie darf maximal 3,00 m betragen. Die Dachneigung der Gaube darf 50° nicht überschreiten.

Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens 1,25 m betragen. Dreiecksgauben müssen mindestens einen Abstand von 50 cm von der Außenwand der Traufe haben. Die Deckfläche vor der Gaube muß mindestens 1,0 m betragen.

Der Abstand zum Hauptfirst bis zum First Dreiecksgaube muß mindestens 1,00 m betragen.

Der Abstand vom Giebel Außenwand (ortgangseitig) muß mindestens 1,50 m betragen.

**DREIECKSGAUBEN**
Schleppgauben:
Schleppgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zugelassen. Die Gesamtbreite einer Einzelgaube darf maximal 1/3 der Dachlänge, die Breite der einzelnen Gaube bei mehreren Gauben maximal 3,0 m betragen.

Die Höhe der Gauben darf, senkrecht gemessen, jeweils vom Schnitt der Dachhaut Hauptdach bis Schnitt Außenwand/Dachhaut der Gaube maximal 1,50 m betragen.

Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens 1,25 m haben.
Der Abstand vom Außenwandgiebel muß mindestens 1,50 m betragen.

Die Gauben müssen, waagrecht gemessen, einen Abstand von mindestens 0,50 m von der traufseitigen Außenwand aufweisen. Die Dachfläche vor der Gaube muß mindestens 1,0 m betragen. Der Mindestabstand vom First des Hauptdaches bis Dachansatz der Schleppgaube muß 1,00 m betragen.

**SCHLEPPGAUBEN**

Giebelform - Dachaufbauten:
Giebelform - Dachaufbauten sind ab 32° Dachneigung zugelassen.
Die Gesamtbreite einer Gaube darf maximal 3,00 m betragen.
Die Traufhöhe der Gauben darf, senkrecht gemessen, vom Schnitt Außenwand / Dachhaut bis Oberkante Rohfußboden EG - Decke maximal 1,70 m betragen.

Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens 1,25 m betragen.
Der Abstand vom Außenwandgiebel muß mindestens 1,50 m betragen.
Die Gauben müssen, waagrecht gemessen, einen Abstand von mindestens 0,50 m von der traufseitigen Außenwand aufweisen. Die Dachfläche vor der Gaube muß mindestens 1,0 m betragen.
Der Mindestabstand vom First des Hauptdaches bis zum First der Giebelgaube muß mindestens 1,00 m betragen.

**GIEBELFORM-DACHAUFBAUTEN**

Dachflächenfenster:
Dachflächenfenster dürfen nicht mehr als 1,50 qm Fläche aufweisen. Je Dachfläche (Dachseite) sind maximal 2 Dachflächenfenster zulässig.
Sofem keine Dachaufbauten geplant, sind 3 Dachflächenfenster pro Dachseite zulässig.
3. **Gestaltung von Garagen und überdachten Stellplätzen**


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


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


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


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

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

Aufschüttungen sind nur zum direkten Gebäudeanschluß, Abgrabungen nur zum Anschluß an die Straßen zugelassen.
Grundsätzlich soll anfallendes Erdaushubmaterial so weit wie möglich im Baugebiet und den Baugrundstücken verwendet werden.
Die Böschungskrone ist entsprechend abzurunden.
Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen sind generell unzulässig.
Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen und dürfen 1,50 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.
Entlang der Grundstücksgrenzen sind die Geländeübergänge absatzlos zu gestalten.

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

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.
Innerhalb der Baugrundstücke sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist so weit wie möglich zu verzichten.
Oberflächenbefestigungen zwischen Straßenraum und Garageneinfahrt müssen bei zusammenliegenden Zufahrtsbereichen einheitlich gestaltet werden.
Garagenturen und befesteigte Freiflächen müssen mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotter, Rasenpflaster, im Sandbett verlegtes Pflaster mit sandverfüllten Fugen oder ähnlichem befestigt werden.

10. **Stellplätze und Garagen** (gemäß §74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

10.1 **Erforderliche Anzahl**

Die Zahl der Stellplätze und Garagen richtet sich nach der Wohnungsgröße.
Es sind folgende Stellplätze erforderlich:

- bis 50 m² = 1,0 Stellplätze je Wohneinheit
- zwischen 50 - 100 m² = 1,5 Stellplätze je Wohneinheit
- ab 100 m² = 2,0 Stellplätze je Wohneinheit

Genehmigt
Landratsamt

Aufgestellt:
Meßstetten, den 11.04. / 15. 05. 1998

Ausgefertigt:

Der Planfertiger
Hipp, Bürgermeister