

**GEMEINDE  
STETTEN AM KALTEN MARKT  
LANDKREIS SIGMARINGEN**

# **BEBAUUNGSPLAN EUROPASTRASSE**

Textliche Festsetzungen

# Textliche Festsetzungen

## - **Rechtsgrundlagen**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften und örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde außer Kraft.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch – BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 16.01.1998 (BGBl. I, S. 2141).
- Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991, S. 58).
- Landesbauordnung – LBO – für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (Ges.Bl. S.617).
- § 4 Gemeindeordnung – GO – vom 03.10.1983, zuletzt geändert am 08.05.1987, Ges.Bl. S.161.

## - **Schriftliche Festsetzungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen:

### **I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 i. V. m. BauNVO vom 23.01.1990)**

#### **1. Art der baulichen Nutzungen, § 9 (1) 1 BauG B**

WA: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO, sind nicht Bestandteile des Bebauungsplanes.

MI: Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Die im Mischgebiet (MI) zulässige Nutzung nach § 6 Abs. 2 Ziffer 6 - 8 und ausnahmsweise zulässige Nutzung Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO, sind nicht Bestandteile des Bebauungsplanes.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 a BauNVO)**

##### **a. Grundflächenzahl, bzw. Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

Grundflächenzahl, bzw. Grundfläche entsprechend Planeintrag in den Nutzungsschablonen im Lageplan.

Die Flächen für offene PKW- Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag werden bei der Ermittlung der Grundfläche nur zu 50 v.H. angerechnet.

##### **b. Festsetzung der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ergibt sich aus dem Planeintrag in den Nutzungsschablonen im Lageplan. Für die rechtliche Definition von Vollgeschossen gilt die

Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Eingangs der jeweiligen Bauanträge.

c. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen entsprechend Planeintrag in den Nutzungsschablonen im Lageplan.

Unterer Bezugspunkt für Trauf- und Firsthöhe: Erdgeschoßfußbodenhöhe (Rohfußboden).

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe: Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe: Oberkante des Dachfirstes.

Bei Pultdächern gilt der höchste Punkt des Daches einschließlich Dachvorsprung als Firsthöhe.

d. Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird mit max. 0,30 m über der mittleren Fertigoberkante der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Fahrerschließung festgesetzt, soweit durch Planeintragungen keine andere EFH festgesetzt wird.

**3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Bauweise entsprechend Planeintrag in den Nutzungsschablonen im Lageplan.

Offene Bauweise:

(0): Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

(a): Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. , unbegrenzte Gebäudelängen innerhalb der angegebenen Baugrenzen sind zulässig.

**4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO)**

Entsprechend den Planeinträgen im Lageplan sind bauliche Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig.

**5. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Die Sichtfelder sind von allen sichtbehindernden baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen sind bis max. 0,8 m Höhe über der Fahrbahn zulässig.

**6. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)**

Die im Lageplan zeichnerisch festgelegten Stellungen des Hauptbaukörpers sind bindend für die Hauptfirstrichtung und die Richtung der Traufkanten.

**7. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Überdachte Stellplätze können die Baugrenze zur Erschließungsstraße überschreiten, müssen jedoch einen Mindestabstand von 1m zur Grundstücksgrenze einhalten.

Garagenzufahrten und PKW- Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen. Offene Stellplätze sind im unmittelbaren Bereich der Garagenzufahrten herzustellen.

## 8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Ziffer 11 BauGB)

Die im Lageplan ausgewiesenen Mischverkehrsflächen mit besonderer Gestaltung dienen dem Geh-, Rad- und dem motorisierten Verkehr.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden so hergestellt, daß deren Oberfläche auf der Anschlußhöhe an der Europastraße liegt. Anfüllungen auf den Baugrundstücken müssen bis auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsflächen vorgenommen werden. Dafür ist der Erdaushub der privaten Baumaßnahmen zu verwenden.

## 9. Leitungsrecht (§ 9 (1) BauGB)

LR = Leitungsrecht zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art zur Erschließung des Baugebietes.

Auf den mit Leitungsrecht belegten Flächen sind bauliche Anlagen und solche Vorhaben, die das Leitungsrecht beeinträchtigen, unzulässig. Ebenfalls unzulässig ist das Anpflanzen von tiefwurzelnden Pflanzen aller Art. Zugangs- und Anfahrmöglichkeit der Kanalschächte im Leitungsrecht zu Unterhaltungs- und Betriebszwecken muß jederzeit gewährleistet sein.

## 10. Pflanzgebote (§ 9 Abs. I Nr. 20 und 25 BauGB)

Im Plangebiet sind die in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten zu verwenden.

### a. Pflanzgebote für Einzelbäume

#### pfg 1: Einzelbaumpflanzung

An der Europastraße sind die ausgewiesenen Straßenbäume zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume sind nach der Pflanzung zu verankern, der Wurzelraum muß ein Drainagesystem erhalten.

#### pfg 2: Einzelbaumpflanzung

Auf den nicht überbaubaren öffentlichen Grundstücksflächen sind die im Plan eingetragenen Bäume zu pflanzen. Die Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen, bei Verlust ist Ersatz zu pflanzen.

### b. Pflanzgebote für flächenhafte Anpflanzungen

#### pfg 3: Baumreihen- und Gehölzpflanzung

Auf dem Grundstück Europastraße / Lagerstraße sind entsprechend den Planeintragungen durchgehende Baum- und Strauchpflanzungen aus heimischen Gehölzen anzulegen. Auf der Fläche des Parkplatzes sind in regelmäßigen Abständen Bäume zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

#### pfg 4: Baumreihen- und Gehölzpflanzung

Auf dem Grundstück entlang der Europastaße sind entsprechend den Planeintragungen durchgehende Baumpflanzungen aus heimischen Gehölzen anzulegen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

#### pfg 5: Pflanzstreifen

Auf dem Grundstück Europastraße / Lagerstraße sind entsprechend den Planeintragungen Pflanzstreifen mit sommergrünen Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### c. Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) Pflanzbindung für Einzelbäume und Baumgruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Verlust zu ersetzen.

d. Pflanzenlisten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Artenliste orientiert sich an der potentiellen natürlichen Vegetation und am derzeitigen Bestand. Daneben sind weitere geeignete heimische Arten aufgeführt. Bäume 1. Ordnung (über 20 m Höhe) sind ebenfalls aufgeführt, diese sind nur bei ausreichenden Platzverhältnissen zu pflanzen bzw. es sind entsprechende Sorten zu wählen.

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
<b>Höhe über 20 m</b>		<b>Höhe 10 bis 20 m</b>	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Süß-Kirsche (Hochstamm)	Ross-Kastanie	<i>Prunus avium</i> ssp. <i>juliana</i>
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Pyrus communis</i>	Birnbaum (Hochstamm)
<i>Juglans regia</i>	Walnuß		
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche		
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde		
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde		
<b>Höhe 2 bis 5 m</b>		<b>Höhe 5 bis 10 m</b>	
<i>Buxus sempervirens</i>	Buchs	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn	<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Rainweide	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Ribes alpinum</i>	Alpenjohannisbeere	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	<i>Rosa glauca</i>	Rotblättrige Rose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernellrose	<i>Malus domestica</i>	Apfelbaum (Hochstamm)
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	<i>Salix daphnoides</i>	Reifweide
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
		<i>Sorbus domestica</i>	Speierling

d. Artenliste für extensive Gras-Krautbegrünung der Dächer (Auswahl heimischer Arten)

Die Dicke der Vegetationsschicht sollte bei einer Gras-Krautbegrünung mindestens 10 cm betragen, da ansonsten die Gefahr des Austrocknens in der niederschlagsarmen Zeit besteht.

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Allium schoenoprasum</i>	Schnittlauch	<i>Koeleria glauca</i>	Schillergras
<i>Arenaria serpyllifolia</i>	Quendel-Sandkraut	<i>Origanum vulgare</i>	Dost
<i>Bromus tectorum</i>	Dach-Trespe	<i>Petrorhagia saxifraga</i>	Steinbrech-Felsennelke
<i>Dianthus caesiua</i>	Pfingstnelke	<i>Potentilla argentea</i>	Silber-Fingerkraut
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Karthäusermelke	<i>Prunella grandiflora</i>	Große Brunelle
<i>Dianthus deltooides</i>	Heidenelke	<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Dianthus plumarius</i>	Ferdernelke	<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Festuca amethystina</i>	Amethyst-Schwingel	<i>Sedum reflexum</i>	Tripmadam
<i>Festuca ovina</i>	Schafschwingel	<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Helianthemum nummularium</i>	Gemeines Sonnenröschen	<i>Sempervivum arachnoideum</i>	Spinnen-Hauswurz
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut	<i>Thymus serpyllum</i>	Feld-Thymian
		<i>Thymus vulgaris</i>	Garten-Thymian

11. Entwässerung (§ 9 (1) Ziff. 14 BauGB)

Um die Versickerungsrate für Wasser im Gebiet zu erhöhen und somit den Oberflächenabfluß zu reduzieren sind alle privaten Stellplätze, Zufahrten und Zuwege mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Hierfür sind Pflasterbeläge mit breiten Fugen (nicht Preßfugen), wasserdurchlässige Betonsteine (z.B. Rasengittersteine) oder wassergebundene Wegedecken geeignet.

Die Nutzung und das Auffangen bzw. Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist zulässig und wird empfohlen.

## 12. Bodenschutz

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) von BadenWürttemberg v. 24.06.1992 wird hingewiesen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden (§ 4 (2) BodSchG) sind zu befolgen. Es wird auf das "Merkblatt für den Bauherren" des Landratsamtes Sigmaringen hingewiesen.

### Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Europastraße" befindet sich in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes "Großer Heuberg". Auf die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 10.05.1989 sowie die Bestimmungen der Anlagenverordnung (VawS) vom 11.02.1992 und die Ergänzungen vom 29.11.1995 und 31.03.1999 wird verwiesen.

### Allgemeine Hinweise:

- Das Baugebiet „Europastraße“ befindet sich im Einwirkungsbereich des Truppenübungsplatzes Heuberg. Mit störenden Schallimmissionen ist daher zu rechnen. Es entstehen gegen den Bund und die Gemeinde Stetten am kalten Markt durch diese rechtmäßigerweise ausgeübte militärische Nutzung keine Rechtsansprüche, die mit Beeinträchtigungen durch den militärischen Dienst- und Übungsbetrieb begründet werden. Bei der Bauausführung können Schallschutzmaßnahmen von den jeweiligen Bauherren nach eigenem Ermessen und auf eigene Kosten realisiert werden.
- Die bundeseigenen Grundstücke Flst.Nr. 456/4 und Flst.Nr. 456/9 werden derzeit von der Bundeszollverwaltung genutzt. Nach der Zuführung in das Allgemeine Grundvermögen der Bundesfinanzverwaltung wird die weitere Verwendung im Einvernehmen mit der Gemeinde Stetten a.k.M. geprüft.
- Bodenfunde: Denkmalschutz (§ 20 DSchG)  
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Stuttgart oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die Gemeinde als Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Das Landesdenkmalamt und seine Beauftragten sind berechtigt, den Fund auszuwerten und soweit es sich um Kulturdenkmale handelt, zu bergen und zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen.
- Auf das geotechnische Gutachten vom 02.03.1999 wird hingewiesen.
- Auf die Erhebung der Verdachtsfläche auf dem Flst.Nr. 458/6 vom 31.05.1995 wird hingewiesen.

### Hinweise für ökologische Anforderungen

1. Nicht verwendet werden dürfen:
  - asbesthaltige Baustoffe
  - unter Einsatz von Fluorchlorkohlenwasserstoffen (FCKW, HFCKW, CFC, AFA, FCK) hergestellte Baustoffe, insbesondere Schaumdämmplatten und Ortsschäume
  - Bauteile aus Tropenhölzern, es sei denn, die Herkunft der Hölzer aus geordneter Plantagen- oder Forstwirtschaft wird eindeutig nachgewiesen

Es sind Baustoffe vorzusehen, die mit geringst möglichem Einsatz und Gehalt von Formaldehyd hergestellt sind. Die Ausgleichskonzentration für Formaldehyd darf bei Verbundprodukten 0,05 ppm im Prüfraum nicht überschreiten.

Bei vorbeugendem Holzschutz sind vorrangig alle konstruktiven Maßnahmen auszuschöpfen. Der Einsatz chemischer Mittel ist auf das notwendige Minimum zu beschränken und nach Möglichkeit zu vermeiden. Werden fixierende Holzschutzmittel verwendet, sollen diese arsen- und chromfrei sein. Wenn sichergestellt ist, daß das Holz vor Spritzwasser ständig geschützt ist, können Borsalzpräparate eingesetzt werden.

Es sind umweltverträgliche, lösemittelarme Oberflächenbehandlungs-, Anstrich- und Klebstoffe sowie Lacke vorzugsweise mit dem Umweltzeichen für "Schadstoffarme Lacke" zu verwenden.

## 2. Energie

Zur Einsparung von Energie und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind die Bauvorhaben so zu planen und auszuführen, daß auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht.

Der spezifische Wärmebedarf nach DIN 4701 sollte den Wert von 50 kWh pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr nicht überschreiten.

Es sind Heizungsanlagen mit schadstoffmindernder und energiesparender Heiztechnik (z.B. Gebläsebrenner, Abgasrückführung, Brennwerttechnik, Niedertemperaturheizung, etc.) einzubauen.

## 3. Wasser

Bei Planung und Errichtung der Gebäude ist der Schonung und dem Erhalt des Grundwassers sowie einem sparsamen Umgang mit Wasser Rechnung zu tragen. Vorzusehen sind:

- ein möglichst hoher Anteil unversiegelter Grundstücksflächen
- die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen,
- WC mit reduzierter Wasserspülmenge (max. 6 l) und Spülstromunterbrecher/Spartaste,
- Durchflußmengenbegrenzer (z.B. Luftsprudler) bei Handwaschbecken und Waschtischen.

## 4. Abfall

Für die getrennte Sammlung von Hausmüll sind die baulichen Voraussetzungen in den Küchen, ferner in den Müllräumen bzw. Außenanlagen zu schaffen.

## 5. Baustoffe

Bei der Bauausführung sollen Materialien zur Verwendung kommen, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Beseitigung eine hohe Gesundheits- und Umweltverträglichkeit aufweisen. Dabei stellen die bestehenden Umweltnormen in der jeweils gültigen Fassung, insbesondere die Gefahrstoffverordnung, Mindestanforderungen dar.

Bürgermeisteramt  
Stetten am kalten Markt

22.02.2000



Hipp, Bürgermeister

GROHE + WURST  
Freie Architekten

22.02.2000

Grohe, Dipl.-Ing.

Genehmigt

Sigmaringen, den 14. MRZ. 2000

Landratsamt



*Langner*

**GEMEINDE  
STETTEN AM KALTEN MARKT  
LANDKREIS SIGMARINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN  
EUROPASTRASSE**

**ÖRTLICHE  
BAUVORSCHRIFTENSATZUNG**

# Örtliche Bauvorschriftensatzung i.S.v. § 74 LBO

Auf der Grundlage des § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg, i.d.F. vom 08.08.1995 i.V. mit § 5 GO hat der Gemeinderat der Gemeinde Stetten a. k. M. am 22.02.2000 folgende örtliche Bauvorschriften erlassen.

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Europastraße“.

## 2. Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO):

Auf die Einträge im Lageplan (Nutzungsschablone) und ergänzend auf die Darstellung in der Zeichenerklärung wird verwiesen.

Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 20 – 30° zu versehen. Als Ausnahmen können versetzte Pultdächer zugelassen werden, wenn innerhalb eines Baufensters die gleiche Dachform eingehalten wird.

Auf untergeordneten Baukörpern, wie Vor- und Zwischenbauten können von der Baurechtsbehörde abweichende Dachformen zugelassen werden.

Bei Doppelhäusern müssen Dachform, Dachgauben, Dachneigung sowie First- und Traufhöhen gleich gestaltet werden.

Flachdächer sind für Garagen zulässig. Bei Flachdachausführung der Garagen ist eine Extensivbegrünung (Aufbauhöhe mind. 10 cm) auszuführen.

## 3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO):

Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachaufbauten dürfen mit einem Mindestabstand von 0,4 m zur Traufseite und 1,50 m zu den Giebelwänden angeordnet werden.

## 4. Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO):

Dacheindeckungen sind in roten, rotbraunen und grauen Farbtönen zulässig.

## 5. Außenhaut (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO):

Leuchtende und grelle Farbtöne und Anstriche für Fassaden sind nicht zulässig

## 6. Müllbehälter (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO):

Plätze für bewegliche Müllbehälter sind durch Baum- oder Strauchpflanzungen bzw. durch mit Kletterpflanzen begrünte Rankgerüste intensiv einzugrünen.

**7. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO):**

Sämtliche unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Höfen und Terrassen zu begrünen und begrünt zu unterhalten. Die festgesetzten Pflanzgebote und Pflanzbindungen sind zu beachten.

**8. Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO):**

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen gegenüber dem natürlichen Gelände höchstens um 0,8 m abweichen. Grundsätzlich soll anfallendes Erdaushubmaterial so weit wie möglich im Baugebiet auf den Baugrundstücken wieder eingebaut werden.

**9. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO):**

Einfriedungen sind mit einheimischen Sträuchern und Hecken herzustellen. Hecken aus Nadelgehölz sind nicht zulässig. Einfriedungen mit Maschendrahtzäunen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig, nicht jedoch entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. Maschendrahtzäune sind durch Bepflanzungen einzugrünen.

**10. Außenanlagen, Oberflächenbefestigung (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 und Abs. 3 Ziff. 2 LBO)**

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zur Verbesserung des ökologischen Ausgleichs, Einsparung von Trinkwasser und zur Entlastung von Abwasseranlagen, wird den Grundstückseigentümern empfohlen das anfallende Oberflächen- und Dachabwasser in Regenwasserzisternen zu sammeln und zu nutzen.

**11. Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)**

Bei Einfamilienwohnhäusern sind grundsätzlich unabhängig von der Wohnungsgröße jeweils 2 Stellplätze erforderlich.

Stellplätze im Zufahrtsbereich vor Garagen bzw. Carports werden als notwendige Stellplätze anerkannt, soweit die Tiefe der Zufahrt mit dem darauf anzurechnenden Stellplatz mindestens 5 m beträgt und die Zufahrt ein Gefälle von nicht mehr als 10 % aufweist.

**12. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der im Bebauungsplan nach § 74 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu DM 100.000,- geahndet werden (§ 75 Abs. 4 LBO).

Bürgermeisteramt  
Stetten am kalten Markt

22.02.2000



Hipp, Bürgermeister

GROHE + WURST  
Freie Architekten

22.02.2000

Grohe, Dipl.-Ing.

**Genehmigt**

Sigmaringen, den **14. MRZ. 2000**

Landratsamt



*Laupner*

**GEMEINDE  
STETTEN AM KALTEN MARKT  
LANDKREIS SIGMARINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN  
EUROPASTRASSE**

**BEGRÜNDUNG**

# Begründung zum Bebauungsplan "Europastraße"

---

**Bebauungsplan vom 22.02 2000**

## **INHALT:**

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung
3. Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen
4. Bestand
5. Planung
  - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 5.2 Städtebauliche Struktur / Erschließung
  - 5.3 Satzung örtlicher Bauvorschriften
  - 5.4 Plandaten
6. Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft
7. Planverwirklichung / Folgekosten
8. Träger öffentlicher Belange, Bedenken und Anregungen

## 1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Mit Beschluß vom 12.10.1998 hat die Gemeinde Stetten am kalten Markt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Europastraße“ beschlossen. Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden: Durch die Südgrenze der L 218 - von Westen aus bis zur Unterführung - ab dort dann die Nordgrenze der L 218. Teilfläche der Lagerstraße mit den Grenzen: Westgrenze Flst. 437/1 (ca. 45 m nach Norden), Teilfläche Flst. 437/119 bis zum Flst. 548/4; dann Westgrenze (teilw.) und Südgrenze Flst. 548/4. Südgrenze Flst. 548/5 (ca. 12 m). Teilfläche der L 218 bis zum Flst. 548/3.

Im Westen: Durch die Westgrenze des Flst. 456

Im Süden: Durch die Südgrenze (ca. 22 m) des Flst. 456, dann die Südgrenze der Europastraße (ca. 116 m). West- und Südgrenze Flst. 456/4; Südgrenze 456/3; Südgrenze Flst. 458/6; Süd- und Ostgrenze Flst. 456/2; Ostgrenze Flst. 468/7; Südgrenze der Europastraße bis zur Lagerstraße.

Im Osten: Durch die Westgrenze der Lagerstraße (ca. 67 m von Süden), Ostgrenze der Lagerstraße bis zur L 218. Südgrenze der L 218 bis ca. Mitte der Nordgrenze des Flst. 548/3.

Das abgegrenzte Gebiet umfaßt eine Bruttofläche von ca. 5,58 ha.

## 2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Aufstellung der Bebauungspläne dient der Umsetzung der städtebaulichen Ziele des Ideenwettbewerbs „Sanierungsgebiet Europastraße“

Grundlegende städtebauliche Zielvorstellung des Bebauungsplanes ist die Neuordnung der Konversionsfläche unter Berücksichtigung der örtlichen Eigenart der Gemeinde.

Im Rahmen der Umstrukturierung des Gebietes sollen auch die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigenden städtebaulichen Mißstände beseitigt und ein auch die wirtschaftlichen Belange der Gemeinde berücksichtigendes Nutzungskonzept umgesetzt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbaumöglichkeiten geschaffen. Sie dienen damit der Deckung des dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung nach § 1Abs. 1BauGB-MaßnahmenG.

Weitere Ziele sind:

- Die Integration des gesamten Konversionsgebietes in den bestehenden Ortsbereich und die Abgrenzung zum Militärgelände.
- Die Stärkung des Ortsrandes durch qualitätvolle, eigentumsbezogene Wohnbauten unter Berücksichtigung der Aspekte kostengünstigen und ökologischen Wohnungsbaues.
- Die Definition eines neuen Stadteinganges.
- Das Einbinden neuer Freiraum- und Grünelemente, die die überörtliche Attraktivität von Stetten am kalten Markt fördern und den Raum gliedern.

## 3. Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohngebiet dargestellt.

## 4. Bestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich gleichmäßig verteilt elf Gebäude mit ehemals Militärischer Nutzung, die ehemalige französische Schule, ein Betriebsgebäude und Garagen. Ein Großteil der drei- und viergeschoßigen Gebäude wurden als Mannschaftsgebäude benutzt und sind inzwischen abgerissen. In den vier dreigeschoßigen Gebäuden auf dem Flst.Nr. 456/9 wohnen zur Zeit Angehörige der Zollschule. Diese Gebäude sollen vorerst bestehen bleiben. Ebenso die Zollschule auf dem Flst.Nr. 456/4 und die Gebäude auf den Flurstücken

Am östlichen, nördlichen und westlichen Rand des neuen Wohn- bzw. Mischgebietes befinden sich unterschiedlich dichte Baumreihen, die für das städtebauliche Raumkonzept mit herangezogen werden. Der sonstige Baumbestand ist frei im Geltungsbereich verteilt.

## 5. Planung

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Um die unter 2. als notwendig beschriebene städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu sichern, wurden für das Gebiet entsprechend seiner Struktur und unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes folgende Nutzungen (mit jeweiligen Ausschlüssen) festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA) mit den nicht zulässigen baulichen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Mischgebiet (MI) mit den nicht zulässigen baulichen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Mit diesen vorgesehen Festsetzungen sollen Nutzungskonflikte soweit als möglich ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Festsetzung des Maßes der Nutzung wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit dem Maß von 0,25 bis 0,4 festgesetzt. Mit der Festlegung maximaler Trauf- und Firsthöhen bezogen auf eine der Topographie angepassten maximalen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) soll eine zu dichte oder unmaßstäbliche Bebauung vermieden werden.

Ergänzend zu dieser Zielsetzung wurde für das allgemeine Wohngebiet eine Begrenzung der Wohnungsanzahl je Grundstück festgesetzt. Insbesondere soll hiermit eine zu große Dichte des Gebietes vermieden werden, ebenso ist diese Festsetzung notwendig um der vorgenommenen Verminderung der Flächenversiegelung aufgrund von Straßenbreitenreduzierungen und der damit verbundenen geringeren Anzahl öffentlicher Stellplätze genüge zu tun.

In Erweiterung zu § 37 Abs. 1 LBO hat die Gemeinde gemäß § 74, Abs.2,2 LBO beschlossen, die Stellplatzverpflichtung mit 2 Stellplätzen je Wohnung festzusetzen. Ursächlich hierfür ist die Intention der Gemeinde, die Flächenversiegelung durch die öffentliche Erschließung möglichst gering zu halten. Dies setzt jedoch ein „Miteinander“ von Fußgänger und Fahrzeugverkehr voraus. Somit soll durch die Erhöhung der Stell-

platzverpflichtung der reduzierte öffentliche Erschließungsbereich von Anwohnerparkern entlastet werden.

Da im ländlichen Raum aufgrund der eher unzureichenden Versorgung im ÖPNV ohnehin mit durchschnittlich 2 PKW pro Familie zu rechnen ist, kommt der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung zusätzliche Bedeutung zu.

## **5.2 Städtebauliche Struktur und Erschließung**

Durch die Integration des Konversionsgebietes in den bestehenden Ortsbereich haben sich die Grenzen der Gemeinde Stetten a.k.M. über die Landesstraße hinweg, bis an die südliche Grenze des anschließenden Militärbereiches verschoben. Die Landesstraße L 218 erhält dadurch eine neue städtebauliche Wertigkeit und ist nun durch einen „innerörtlichen“ Charakter gekennzeichnet. Die enorme städtebauliche Schwellenwirkung der Landesstraße L 218 muß daher im Sinne einer nachhaltigen Integration des Konversionsgebietes reduziert werden.

Als zentrales Bindeglied zwischen den Bereichen „Europastraße“ und „Reboul II“ ist dabei der geplante Kreisverkehr an der Kreuzung L 218 / Lagerstraße zu sehen. Der Kreisverkehr leistet die verkehrstechnische und stadträumliche Anbindung des Geltungsbereiches „Reboul II“ an den Ort. Der fußläufige Verkehr erhält hier einen sehr gut funktionierenden und selbstverständlichen Übergang.

Das Gesamtgebiet wird in insgesamt vier Bereiche gegliedert, die auch gleichzeitig die möglichen Bauabschnitte darstellen. Drei der vier Bereiche sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In dem Bereich der an den Ortseingang grenzt (zur Lagerstraße) ist ein Einkaufsmarkt in einem Mischgebiet geplant.

Die einzelnen Bauabschnitte können im Laufe der Zeit, entsprechend der Nachfrage bebaut werden. Durch die Größe und Anordnung der Baufenster und der noch zu bestimmenden Grundstücksaufteilung kann neben der aktuell stark nachgefragten Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mittelfristig auch eine dichtere Bebauung mit Ketten- und Reihenhäusern realisiert werden. Das Konzept läßt eine eingeschränkte Bandbreite an Dichte zu und ermöglicht somit mittelfristig die Zersiedelung der Landschaft zu reduzieren.

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt mit Ausnahme des Einkaufsmarktes, der von der Lagerstraße erschlossen wird, über die Europastraße. Die weitere Erschließung der nord-süd-, bzw. ost-west-orientierten Gebäudereihen übernehmen kammartige Stichstraßen mit integrierten Wendepattformen.

Durch das Grünkonzept wird der Planungsbereich in sich strukturiert und zu einer stadträumlichen Einheit zusammengefaßt.

## **5.3 Satzung über örtliche Bauvorschriften**

Mit der örtlichen Bauvorschriftensatzung soll eine Einheitlichkeit bei der äußeren Gestaltung der hier zu errichtenden Gebäude sowie der Außenanlagen sichergestellt werden.

Mit den besonderen ökologischen Anforderungen sollen den Notwendigkeiten in Bezug auf einen schonenden Umgang mit Ressourcen, der Energieeinsparung, der möglichst geringen Versiegelung des Bodens sowie der Umweltverträglichkeit von Baustoffen, in Bezug auf Ihre Herstellung und Auswirkungen auf die Lebensbedingungen, Rechnung getragen werden.

## 5.4 Plandaten

Die Planung für das zukünftige Baugebiet "Europastraße" sieht eine Flächenaufteilung wie folgt vor.

- Gebietsgröße	5,58 ha	(58.800 m <sup>2</sup> )	100,0 %
- Öffentliches Grün	0,966 ha	(9.660 m <sup>2</sup> )	17,3 %
- Bruttobauland	4,62 ha	(46.200 m <sup>2</sup> )	
- öffentliche Erschließung (Straßen- und Fußwege, Parkierung sowie Verkehrsgrün)	1,342 ha	(13.420 m <sup>2</sup> )	24,1 %
- Erschließung neu, ohne Kreisverkehr	0,378 ha	(3.780 m <sup>2</sup> )	6,7 %
- Nettobauland	3,278 ha	(32.780 m <sup>2</sup> )	58,8 %

## 6. Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft (Abwägung der Belange)

Nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz sind die Städte und Gemeinden verpflichtet, bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen und zu bewerten, ob aufgrund der Planung Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten sind. Ist dies der Fall, ist in einer Begründung darzulegen, ob der Eingriff vermeidbar ist, wie er ausgeglichen werden kann, oder wie ein entsprechender Ersatz geschaffen werden kann.

Wie in der Behördenbesprechung am 18.12.1998 vom Landratsamt – Umweltschutzamt festgestellt sind für das Konversionsgebiet keine weiteren Festsetzungen und keine detaillierte Abwägung erforderlich, da die Planentwürfe mehr Wertigkeit aufweisen als der vorhandene Bestand.

Als aufwertende Maßnahmen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Öffentlicher Grünbereich (0,966 ha) mit Baumbestand und Neupflanzungen
- Baumreihe entlang der Europastraße
- Wasserdurchlässige Oberflächen

## 7. Planverwirklichung / Folgekosten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Grundstücke auf denen eine Veränderung vorgesehen ist im Besitz der Gemeinde, eine Umlegung ist somit nicht erforderlich. Die Erschließungskosten werden entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen auf die zukünftigen Grundstückseigner umgelegt.

## 8. Träger öffentlicher Belange, Bedenken und Anregungen

Die Träger öffentlicher Belange wurden bisher mit Schreiben vom 28.10.1999 gemäß § 4BauGB am Verfahren beteiligt. Die in diesem Zusammenhang geäußerten Anregungen wurden soweit vertretbar in das Verfahren einbezogen.

Bürgermeisteramt  
Stetten am kalten Markt

22.02.2000



Hipp, Bürgermeister

GROHE + WURST  
Freie Architekten

22.02.2000

Grohe, Dipl.-Ing.