



Satzung über den Bebauungsplan „Frohnstetten West“

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.9.2004 (BGBL. I Seite 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBL I Seite 3316) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBL. Seite 582; ber. S.689), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBL. Seite 20) beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Stetten am kalten Markt am 1. März 2010 folgende Satzung

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan vom 1. März 2010 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Lageplan vom 1. März 2010 (Anlage 1)
2. Schriftlichem Teil vom 1. März 2010 (Anlage 2)

Die Begründung (Anlage 3) vom 1. März 2010 und der Umweltbericht vom 22.06.2009 werden dem Bebauungsplan beigelegt.

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stetten a.k.M., den 2. März 2010

H i p p
Bürgermeister

Gemeinde Stetten am kalten Markt
Landkreis Sigmaringen

Anlage 2

zur Satzung über die
Aufstellung des Bebauungsplanes
„Frohnstetten West“
im Ortsteil Frohnstetten

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan (Anlage 1), im Maßstab 1 : 1000, gefertigt am 27.10.2009 werden folgende

TEXTL. FESTSETZUNGEN
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

festgelegt:

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg)
4. Planzeichenverordnung (PlanZV)
5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

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

Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 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) entsprechend den Einschrieben im Plan (§ 1 Abs. 2, Ziffer 3 BauNVO).
 - 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO, jedoch ohne Schank –und Speisewirtschaften zulässig.
 - 1.3 Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 + 5 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 1.4 Für im Bestand vorhandene landwirtschaftliche Nutzungen können gemäß §1 Abs.10 BauNVO Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen ausnahmsweise im Einzelfall zugelassen werden.
 - 1.5 **Mischgebiet** (MI gem. § 6 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan (§ 1 Abs. 2, Ziffer 6 BauNVO).
 - 1.6 Im Mischgebiet sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1-7 BauNVO zugelassen.
 - 1.7 Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2. Ziffer 8 und Absatz 3 werden nicht zugelassen und 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 Zahl der zulässigen Vollgeschosse ergibt sich aus dem Planeintrag.
 - 2.2 Die im Plan eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte.

2.3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB).

Die **Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH)** darf maximal 80 cm über der Höhe der Straßenachse in der Gebäudemitte liegen.

Die Traufhöhe darf bei eingeschossiger Bauweise maximal 4.80 m und bei zweigeschossiger Bauweise maximal 6.30 m über der Höhe der Straßenachse in der Gebäudemitte betragen.

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

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 Firstrichtungen sind frei wählbar.

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). Diese dürfen mit Dachvorsprüngen bis 50 cm Tiefe und mit untergeordneten Bauteilen wie z.B. Erker bis 5.0 m Länge und 0.50 m Tiefe überschritten werden.

4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind, mit Ausnahme der Grundstücksbereiche zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrenzen, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Pro Grundstück sind maximal 2 überdachte Nebenanlagen mit maximal je 40 cbm umbauter Raum erlaubt.

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.

Garagen sowie offene und überdachte Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen (außer den nach Ziffer 6.1 freizuhaltenden Flächen).

Beim Neubau von Garagen muss zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mind. 5,00 m Länge vor der Garage eingehalten werden.

Die Stauraumlänge kann bis auf 1,5 m unterschritten werden, wenn elektrische Garagentoröffner eingebaut werden.

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

Carports bzw. überdachte Stellplätze werden bezüglich der Gestaltung wie Garagen behandelt, jedoch kann der einzuhaltende Stauraum auf minimal 1,5 m reduziert werden.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB):

6.1 Freizuhaltende Sichtflächen

Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindertem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

Hochstämmige Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sofern sie wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

6.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 Abs.5 BauNVO)

In den nicht überbaubaren Grundstücksstreifen zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen dürfen Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, d.h. Hochbauten, Einrichtungen für die Kleintierhaltung und sonstige Nebenanlagen wie z.B. Lagerflächen usw., nicht zugelassen werden (§ 12 Abs.6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO).

Zulässig sind offene und überdachte Stellplätze sowie Garagen nach den Vorgaben der Ziffer 5, soweit keine Pflanzgebote betroffen sind.

7. Siedlungsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

7.1 Pflanzgebot

Bei einer Neubebauung sind in den nicht überbaubaren Flächen pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche entweder ein heimischer Laubbaum (Hochstamm) oder ein regionaltypischer Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) oder drei heimische Sträucher zu pflanzen. Bei Erhalt vorhandenen Baumbestandes kann vom Pflanzgebot abgesehen werden. Die Bäume und Sträucher sind bis spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

9. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan bezeichneten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu belasten mit:

9.1 Leitungsrecht (LR)

Allgemeines Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde und anderer Versorgungsträger.

Mit dem Recht werden Beschränkungen wie Überbauung mit Hochbauten und Nutzungsbeschränkungen festgelegt.

Das Leitungsrecht wird im Grundbuch eingetragen.

10. Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist der § 45 b Abs. 3 des Wassergesetzes (Beseitigung von Niederschlagswasser) für Baden-Württemberg zu beachten. Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung anzuwenden.

11. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

11.1 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 auf dem Grundstück selbst wieder einzubauen.

11.2 Um die biologische Aktivität des Mutterbodens zu erhalten, ist dieser in maximal 2 m hohen Mieten bis zur Wiederandeckung / Verarbeitung zwischen zu lagern. Zur Vermeidung schädlicher Umsetzungen infolge einer unzureichenden Sauerstoffversorgung sollten vorab die oberirdischen Pflanzenteile abgeräumt werden. Die Mieten sind durch geeignete Profilierung vor Vernässung 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 GESTALTUNGSVORSCHLÄGE UND EMPFEHLUNGEN

- 1.1 Es wird empfohlen, eine Fassadenbegrünung durch Rankgerüste oder selbstklimmende Pflanzen vorzunehmen.
- 1.2 Die unbebauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sollen mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt und als Rasen- bzw. Wiesenflächen angelegt und unterhalten werden.
- 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 Verbesserung des ökologischen Ausgleichs, Einsparung von Trinkwasser und zur Entlastung der Abwasseranlagen, wird den Grundstückseigentümern empfohlen das anfallende Oberflächen- und Dachabwasser in Zisternen zu sammeln und für den Grauwasserbereich (z.B. Toilette) und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Der Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.
- 1.5 Bauliche Vorkehrungen (Niedrigenergiebauweise) zur Einsparung von Primärenergie und die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (großflächige Verglasung nach Süden, Kollektoren usw.) sind erwünscht.

E. HINWEISE

Das geplante Baugebiet liegt in räumlicher Nähe zum Truppenübungsplatz „Großer Heuberg“. Durch die militärischen Übungen ist mit Lärmbelästigungen bei Tag und Nacht zu rechnen.

Aufgestellt:

Meßstetten, den 01.03.2010

Stetten am kalten Markt, den 01.03.2010

Büro Wesner, Meßstetten

Hipp, Bürgermeister

Gemeinde Stetten am kalten Markt**Landkreis Sigmaringen****Satzung der Gemeinde Stetten am kalten Markt
über örtliche Bauvorschriften zum
Bebauungsplan
„Frohnstetten West“
im Ortsteil Frohnstetten**

Aufgrund von § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit § 4 Abs.1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Stetten am kalten Markt am _____ zusammen mit den planungsrechtlichen Festsetzungen die örtlichen Bauvorschriften zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Frohnstetten West“ beschlossen.

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Frohnstetten West“.
Der Lageplan vom 27.10.2009 ist Bestandteil der örtlichen Bauvorschriftensatzung.
2. Dachform und Dachausbildung: (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 - 2.1 Die Dächer sind als Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) oder Pultdächer mit gegenläufigen Dachflächen (PDg) auszubilden. Der senkrechte Abstand zwischen dem Schnitt Außenwand/Dachhaut der oberen Dachfläche und dem darunter liegenden Dachansatz darf maximal 1,50 m betragen. Ein einseitig geneigtes Pultdach mit nur einer Dachfläche als Hauptdach, ist nicht zulässig;
Krüppelwalmdächer sind zugelassen.
Dachneigung 20-40°.
Für Garagendächer sind alle Dachformen zugelassen. In Fällen zusammengebaute Garagen muss die Traufhöhe und Dachneigung der, der Nachbargarage entsprechen.
 - 2.2 Dacheindeckung: (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dachflächen sind mit Ton- oder Betondachziegel einzudecken.
Zugelassene Farbtöne: naturrot, rotbraun, grau, anthrazit und schwarz.
Blecheindeckungen sind nicht zugelassen.
Für Dachgauben kann ausnahmsweise eine Eindeckung und Verkleidung mit Blech zugelassen werden.

Solaranlagen sind allgemein zulässig.

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

Ein leuchtender oder fluoreszierender Farbanstrich, Kunststoffe, sowie glänzende oder geschliffenen Baustoffe sind zur Außenwandgestaltung nicht zulässig.
Ungebrochene Primärfarben sind als Anstrich für Fassadenflächen nicht zulässig.

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

Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoß zu begrenzen und dürfen maximal die Fensterbrüstung des darüber liegenden Geschosses erreichen. Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen darf 2,00 qm nicht überschreiten.

Eine max. Schrifthöhe von 50 cm darf nicht überschritten werden.

Bei Eckgebäuden gilt die angegebene Gesamtfläche der Werbeanlagen nur für die Hauptfassade.

Werbeanlagen sind flach auf der Außenwand des Gebäudes anzubringen.

Werbeanlagen dürfen wesentliche architektonische Gliederungen nicht überschreiten.

Werbeanlagen neben einander liegender Fassadenabschnitte dürfen nicht zu einer durchlaufenden Einheit zusammengezogen werden.

Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie Lichtwerbung sind nicht zugelassen.

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

Je Wohngebäude ist eine Antenne und eine Satellitenempfangsanlage zulässig

Rundfunk- und Fernsehantennen sind nur am Gebäude zulässig. Sie sind vorzugsweise unter der Dachhaut zu errichten.

Sämtliche Leitungen der Strom-, Kommunikations- und Fernmeldeversorgung sind als Erdkabel auszuführen. Freileitungen sind nicht zugelassen.

Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb vom Gebäude ist unzulässig.

Die notwendigen Leitungen, Kabelverteilungsschränke und Masten für die Ortsbeleuchtung und Stromversorgung sind auch auf privaten Grundstücken zu dulden.

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

Einfriedungen sind zulässig, sollten jedoch auf das unbedingt Erforderliche beschränkt bleiben.

Die Höhe der Einfriedung darf entlang dem öffentlichen Straßenraum max. 80 cm hoch sein.

Zulässig sind Holz- und Metallzäune, hinterpflanzte Maschendrahtzäune, Gabionen sowie Bepflanzungen. Freistehende Mauern sind bis maximal 0,50 m Höhe zulässig.

Die Verwendung von Stacheldraht ist generell nicht zugelassen.

Einfriedungen an öffentlichen Straßen- ohne Gehweg sind mit einem Abstand von mind. 0,50 m zu errichten.

Sonstige Einfriedungen sind bis max. 1.50 m Höhe zugelassen.

7. 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.

Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen.

Entlang der Grundstücksgrenzen sind die Geländeübergänge absatzlos zu gestalten.

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

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist so weit wie möglich zu verzichten.

Oberflächenbefestigungen zwischen Straßenraum und Garageneinfahrt müssen bei zusammenliegenden Zufahrtsbereichen einheitlich gestaltet werden.

Garagenzufahrten und befestigte Freiflächen müssen mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotter, Rasenpflaster, im Sandbett verlegtes Pflaster mit sandverfüllten Fugen oder ähnlichem befestigt werden.

9. Stellplätze und Garagen (gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**9.1 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 01.03.2010

Stetten am kalten Markt, den 01.03.2010

Büro Wesner, Meßstetten

Hipp, Bürgermeister

**Gemeinde Stetten am kalten Markt
Landkreis Sigmaringen**

ANLAGE 3

**Begründung
zur Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes
"Frohnstetten West"
im Ortsteil Frohnstetten**

1. Räumliche Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die zur Überplanung vorgesehene Fläche liegt innerhalb der bebauten Ortslage und beinhaltet den gesamten westlichen Ortsbereich, mit Ausnahme der direkt an die Sigmaringer Straße und Ebinger Straße im Zuge der Ortsdurchfahrt angrenzenden Grundstücke.

Im Norden wird der Geltungsbereich durch die nördliche Bauzeile der Amerikastraße abgegrenzt.

Den westlichen Rand bildet die vorhandene, abschließende Ortslage. Die südliche Abgrenzung beinhaltet die Alemannenstraße und die Römerstraße. Im Osten schließt der Geltungsbereich an die Ortslage der Sigmaringer Straße und der Ebinger Straße an.

Der gesamte, zur Bebauung vorgesehene Bereich, war bereits bisher im Rahmen der noch geltenden Bebauungspläne ausgewiesen bzw. im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB bebaubar.

2. Einfügung in die Bauleitplanung sowie Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

2.1 Übergeordnete Planungen

Die Ausarbeitung des Flächennutzungsplanes für den Verwaltungsraum Stetten akM/ Schweningen wurde beim Büro Blaser, Esslingen in Auftrag gegeben und ist derzeit in der Bearbeitung.

Der Bebauungsplan liegt größten Teils innerhalb des Geltungsbereichs der rechtskräftigen Bebauungspläne Frohnstetten Nr.1 „Häufen“ und Bosler aus den Jahren 1964 und 1982.

2.2 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Die frühere Gemeinde Frohnstetten hat im Jahre 1964 den Bebauungsplan Frohnstetten Nr. 1 (Häufen) aufgestellt, der die städtebauliche Entwicklung regeln und ordnen sollte.

Dieser Bebauungsplan enthielt für den damaligen Standard sowohl planerisch als auch textlich, sehr gute und qualifizierte Festsetzungen für eine geordnete, städtebauliche Entwicklung.

Zielsetzung war die Ausweisung einer Wohnbebauung als „Reines Wohngebiet“ mit freistehenden, eingeschossigen Wohnhäusern, mit Reihenhäusern und einer verdichteten Bauweise mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern.

Warum auch immer, wurden die durch den Bebauungsplan vorgegebenen Festsetzungen weitgehend ignoriert. Weder die Art und das Maß der baulichen Nutzung, noch die Erschließungskonzeption mit den ausgewiesenen Straße wurden umgesetzt.

Im westlichen Randbereich entstand eine gewerbliche Nutzung mit Wohngebäuden, die Mischgebietscharakter aufweist. Der übrige Teil dient überwiegend dem Wohnen mit einzelnen Nebengebäuden, welche der Unterbringung von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten dienen.

Ursprünglich geplante Straßenzüge wurden teilweise überbaut und die ausgewiesenen, überbaubaren Flächen in weiten Teilen nicht eingehalten.

Die Gemeinde wurde deshalb vom Baurechtsamt beim Landratsamt Sigmaringen anlässlich verschiedener Bauvorhaben und Bauvoranfragen darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan als obsolet zu betrachten ist, da er nicht mehr mit der tatsächlich vorhandenen Bebauung übereinstimmt.

Da der Bebauungsplan „Bosler“ aus dem Jahr 1982 den Plan „Häufen“ teilweise überlagert erscheint es sinnvoll, auch diesen Bebauungsplan in die Neuplanung mit einzubeziehen.

Ziel der Neuaufstellung ist zum einen, die Anpassung der Festsetzungen an den Bestand und zum anderen, die Ordnung der restlichen Flächenbereiche für eine zukünftige Bebauung. Dabei gilt es insbesondere, die torsoähnlichen Situationen, welche durch die planlose Bebauung entstanden sind, so zu entflechten, dass diese im Bereich der noch freien Bauflächen, sinnvoll erschlossen und bebaut werden können. Die geplanten Baugrenzen wurden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen soweit zurückgesetzt, dass ausreichend Frei- und Stauraum entsteht. Dies ist im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung notwendig, um die alte Bausubstanz zu entflechten und einer den heutigen Anforderungen entsprechenden städtebaulichen Ordnung zuzuführen. Für das in der Amerikastraße vorhandene Lagergebäude und die sehr nahe an der Straße „Im Winkel“ und Kastanienweg stehenden alten Wohn- und Ökonomiegebäude ist eine städtebauliche Neuausrichtung über bodenordnende Maßnahmen vorgesehen.

Zur Arrondierung bzw. besseren Ausnutzung der innerörtlichen Flächenpotentiale wurden in den Randbereichen im Osten über den alten Geltungsbereich hinaus geringfügig Bereiche, die bislang innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen, mit einbezogen.

Dadurch soll eine weitere Ausdehnung nach außen mit neuen Baugebieten vermieden werden.

Nach § 8 Abs.4 BauGB kann ein vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden, wenn dringende Gründe dies erfordern.

Durch vorliegende und aktuell angekündigte Bauanträge kann die Genehmigung des Flächennutzungsplanes nicht abgewartet werden.

Die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 4 BauGB erscheint als geboten, da dringende Gründe vorliegen, um erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde zu vermeiden. Durch das Abwarten des Flächennutzungsplanes wäre eine geordnete städtebauliche Entwicklung erheblich gefährdet. Für vorhandene, rückwärtige Flächenpotenziale, die im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB bebaubar wären, sollen private Erschließungen vermieden und statt dessen Planungs- und Erschließungsvorgaben für eine sinnvolle, städtebauliche Zielsetzung festgelegt werden. Es ist dringender Handlungsbedarf gegeben, um eine erkennbare Fehlentwicklung zu vermeiden.

Die geplanten Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten, städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde.

Die planerischen Festsetzungen werden in den sich in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan voll inhaltlich integriert.

Würde keine planerische Anpassung und Neuorientierung erfolgen, wäre im gesamten Bereich eine Bebauung nach § 34 BauGB möglich.

Das Risiko einer städtebaulichen Fehlentwicklung wäre, wie bereits oben erwähnt, dabei ganz erheblich.

Mit der jetzt vorgesehen Aufstellung, wird kein vollkommen neuer Bebauungsplan entwickelt. Es erfolgt eine sinnvolle Änderung und Anpassung schon vorhandener und genehmigter Bebauungspläne und Festsetzungen an die geschaffenen Gegebenheiten, mit dem Ziel einer Verdichtung der Bebauung im Innenbereich.

Die Grundkonzeption und das Verhältnis der einzelnen Bauflächen zueinander, bleiben im Wesentlichen erhalten.

3. Vorhandene Topographie und geplante Bebauung

3.1 Topographie

Der Teil nördlich der Amerikastraße fällt nach Norden bzw. Nordwesten hin ab.

Die Fläche zwischen der Amerikastraße, der Hohenzollernstraße und der Alemannenstraße fällt gegen Osten. Der Bereich westlich davon bis zur Bebauungsgrenze fällt in Richtung Südosten und südlich der Alemannenstraße etwas stärker geneigt nach Süden

Die Höhen liegen zwischen 785-801 m üNN, bei einer mittleren Geländeneigung von ca.3%.

3.2 Geplante Bebauung

Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand mit überwiegenden Bereichen für „Allgemeines Wohngebiet“ und „Mischgebiet“. Die frühere Zielsetzung für ein „Reines Wohngebiet“ ist nach den Vorgaben der BauNVO in keinem Bereich haltbar.

Im nordwestlichen Bereich haben sich Wohn- und Bürogebäude, gemischt mit Gewerbe- und Handwerksbetrieben etabliert, die eine Mischgebietsausweisung vorgeben.

Der restliche und weit überwiegende Teil ist als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Neben ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden sind früher landwirtschaftlich genutzte Wohn- und Ökonomiegebäude und teilweise Garagen vorhanden, die der Unterstellung landwirtschaftlicher Maschinen und Geräte dienen. Die bisherige Nutzung genießt über §1 Abs. 10 BauNVO Bestandsschutz. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen können im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden.

Im südlichen Bereich an der Alemannenstraße wurde eine, seit vielen Jahren stillgelegte Fabrikationshalle mit einbezogen, um die Möglichkeit zu eröffnen, bei einem Abriss auch dort neue Wohnnutzung anzusiedeln, wie bereits im gesamten, benachbarten Bereich vorhanden. Die Süd- und Ortsrandlage stellt eine attraktive Wohnlage dar. Ziel ist deshalb eine städtebauliche Neuausrichtung dieses Bereichs mit Boden ordnenden Maßnahmen, sobald das Gebäude für einen Abriss zur Verfügung steht.

Städtebaulich vollkommen neu ausgerichtet werden soll ebenfalls der Bereich „Im Winkel“ und Kastanienweg. Die in diesem Areal innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erfassten Gebäude sind in der ursprünglichen Nutzung alte Wohn- und Ökonomiegebäude. Lediglich ein Wohngebäude wurde dort in neuerer Zeit erstellt. Eine Bestandsaufnahme ergibt, dass 60 % der vorhandenen Gebäude leer stehen und der daraus überwiegende Teil abrisstauglich ist. Die bestehenden Häuser haben größtenteils keinen oder nur einen sehr geringen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche, welche ebenfalls nur knapp 4 m breit ist.

Das Quartier „Im Winkel“ und Kastanienweg bildet, nicht weit entfernt zur Ortsmitte, aber dennoch mit ausreichendem Abstand zur verkehrsfrequentierten Ortsdurchfahrt, eine äußerst attraktive Wohnlage, deren Potential es zu entwickeln und zu sichern gilt. Eine ruhige Wohnlage einerseits und eine kurze, fußläufige Anbindung zur Ortsmitte und zu den öffentlichen Einrichtungen wie Kindergarten, Schule und Mehrzweckhalle andererseits, prädestinieren die besondere Neuausrichtung. Die Straßengestaltung soll als Wohnstraße mit Wendepunkte und Kommunikationsbereich, die Wertigkeit unterstreichen. In der Straße „Im Winkel“ soll dafür ein abrisstaugliches, altes Wohn- und Ökonomiegebäude erworben werden.

Da die Wohnstraßen in der jetzt vorhandenen Breite verbleiben sollen, ist es bei einer Neubebauung erforderlich, die überbaubaren Flächen von der Straße aus zurück zu nehmen, um genügend Abstand und Stauraum bei einer künftigen Bebauung zu erhalten und ausreichend Vorgartenflächen zu schaffen. Nur so kann das gesamte Areal einer akzeptablen Neubebauung zugeführt werden. Die geplanten Baugrenzen sind deshalb auf das dafür notwendige Maß zurückgesetzt.

Diese städtebauliche Neuordnung soll über eine Dorfsanierung, gekoppelt mit Boden ordnenden Maßnahmen umgesetzt werden.

Generelle Zielsetzung ist es, im Bereich der überwiegend vorhandenen Wohnbebauung durch die Festsetzung „Allgemeiner Wohngebiete“ zukünftig das Wohnen zu schützen und im Rahmen der geplanten Nutzungen weder weiteres Gewerbe, noch eine neue landwirtschaftliche Nutzung zuzulassen.

In Anpassung an die früheren Festsetzungen, den Bestand und die zukünftigen Erfordernisse sind ein- oder zweigeschossige Gebäude mit entsprechender Traufhöhenbegrenzung geplant. Ebenfalls wie vorhanden, sollen nur geneigte Dachflächen mit Sattel- Walm- und gegenläufigen Pultdächern bei einer Neigung von 20-40° zugelassen werden. Firstrichtungen sind frei wählbar, so dass für solare Nutzung eine optimale Gebäudestellung möglich ist.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser möglich.

Zur Durchgrünung ist ein Pflanzgebot mit Standortempfehlung aufgenommen, nach welchem heimische Laubbäume oder regionaltypische Obstbäume anzupflanzen sind.

Zur Eingrünung des westlichen Ortsrandes ist gegen den Außenbereich eine Schutzpflanzung als öffentliche Grünfläche eingeplant.

Die Umweltauswirkungen sowie die grünordnerischen Festsetzungen sind in einem getrennten Umweltbericht des Büros Dr. Grossmann, Balingen erfasst und abgehandelt.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

Durch die Überplanung und Verdichtung können innerhalb der Ortslage ca. 35 weitere Baugrundstücke ausgewiesen werden, die den Bedarf des Ortsteils Frohnstetten langfristig abdecken. Die Überplanung bildet die Voraussetzung für einen Flächen sparenden Umgang mit Grund und Boden und verhindert zukünftig eine weitere Ausuferung des jetzt vorhandenen Ortsrandes zum Außenbereich.

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Unter Betrachtung der Netzstruktur und der Ausbauquerschnitte der vorhandenen Erschließungsstraßen ist klar erkennbar, dass die Amerikastraße, die Hohenzollernstraße und die Alemannenstraße eine klar zugeordnete Funktion als Sammelstraßen haben. Sie sind über weitere Strecken sehr geradlinig trassiert und haben getrennte Funktionsbereiche mit Fahrbahnen zwischen 5.50 und 6.50m, Gehwege mit 1.50 m und einen Sicherheitsstreifen. Außer der Römerstraße, haben alle anderen, von der Hohenzollernstraße östlich und westlich abgehenden Straßen die bereits ausgebaut sind, lediglich eine gemeinsame Mischfläche mit Breiten von 4.00 – 5.70 m.

Ohne einschränkende Maßnahmen, müsste dieser Straßenraum dazu geeignet sein, den Fahrzeugverkehr, den Fußgängerverkehr und den ruhenden Verkehr aufzunehmen. Die oben genannten Straßenraumbreiten lassen jedoch keine konfliktfreie und sichere Nutzung aller aufgezeigten Ansprüche neben einander zu.

Vielmehr ist anzunehmen, dass selbst beim einfachen Begegnungsfall PKW/PKW

mit gleichzeitiger Parkierung im Straßenbereich und zusätzlichem Fußgängerverkehr, erhebliche Gefahrenpunkte gegeben und keinerlei Sicherheitspotenzial vorhanden sind. Eklatantes Beispiel hierzu ist der Rössleweg mit einer Gesamtbreite von nur 4.0 m.

Daraus ableitend sollte eine Parkierung im öffentlichen Straßenraum unterbleiben und der KFZ-Verkehr mit der Fahrgeschwindigkeit so gedrosselt werden, dass der Fußgängerverkehr und insbesondere Kinder, die sich im Straßenraum aufhalten nicht gefährdet werden. Insofern wären die Kriterien für eine Ausweisung als „Verkehrsberuhigter Bereich“ nach der StVO voll inhaltlich gegeben.

Um jedoch Rechtsansprüchen gegenüber der Kommune vorzubeugen soll der in der StVO verankerte Begriff „Verkehrsberuhigter Bereich“ nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einfließen. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten, sind für alle Anliegerstraßen im „Allgemeinen Wohngebiet“ verkehrsberuhigende Maßnahmen vorzusehen.

In den neu zu erschließenden Teilbereichen wurden, bis auf ein kleines Teilstück „Im Winkel“, durchgehende Straßenverbindungen geschaffen. Teilweise werden dadurch bereits vorhandene und ohne Wendemöglichkeit endende Straßen sinnvoll weiter geführt. Dies gilt konkret für die Buchauer Straße, die Keltenstraße und die Weinitzer Straße. Die neu anzulegenden Verkehrsflächen sind als Mischfläche mit einer Gesamtbreite von 5.50 m vorgesehen. Von der Buchauer Straße bis zur Alemannenstraße ist eine durchgehende Fuß- und Radwegeverbindung mit 2.0m Breite ausgewiesen.

Durch das geplante Erschließungsnetz entsteht eine klare Gliederung und Quartierbildung.

Da die öffentlichen Verkehrsflächen im überplanten Bereich größten teils fertig ausgebaut und sehr schmal sind, ist es im Nachhinein nicht möglich, ausreichend Flächen für den ruhenden Verkehr zur Verfügung zu stellen.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht zu gefährden, wird deshalb, über die gesetzlichen Mindestforderungen hinaus, eine erhöhte Stellplatzzahl pro Wohneinheit und ausreichender Stauraum vor Garagen und überdachten Stellplätzen gefordert.

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den vorhandenen Hochbehälter und durch die Anbindung an das vorhandene Netz gesichert.

4.3 Oberflächen- und Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt durch die Erweiterung des Kanalnetzes im Mischsystem. Da keine Außenbereichsflächen dazu kommen, werden nach derzeitiger Abschätzung keine Aufdimensionierungen im vorhandenen Netz notwendig. Um trotzdem einer ökologischen Regenwasserbewirtschaftung Rechnung tragen, müssen neue befestigte Flächen wasserdurchlässig hergestellt werden. Der Bau von Zisternen wird ausdrücklich empfohlen.

4.4 Voraussichtliche Kosten der Erschließung

Entwässerung einschl. Pumpwerk	ca. €	232.000.-
Wasserversorgung	ca. €	225.000.-
Straßenbau einschl. Fuß- und Radwege	ca. €	713.000.-
Abriss von Gebäuden	ca. €	40.000.-

Summe gesamt (ohne Neben- kosten und Grunderwerb)	ca. €	1.210.000.-

5.0 Bodenordnende Maßnahmen

Die überplanten, neu zu ordnenden Flächen sollen auf der Grundlage des Bebauungsplanes durch öffentliche oder freiwillige Umlegung neu zugeteilt werden.

6.0 Flächenbilanz

nach Nutzungsarten

Gesamtfläche	17.09 ha	100 %
davon:		
Allgemeines Wohngebiet	12.47 ha	73 %
Mischgebiet	2.17 ha	13 %
Straßen- und Wegeflächen	2.31 ha	13 %
Öffentliche Grünflächen	0.14 ha	1 %

7.0 Gesamtbilanz

Bestand und Planung

Flächenreduzierung Bereich Bosler 0.5 ha

Es können ca. 35 neue Baugrundstücke zwischen 450 und 650 qm erschlossen werden.

Aufgestellt:

Anerkannt:

Meßstetten, den 01.03.2010

Stetten akM, den 01.03.2010

Büro Wesner, Meßstetten

Hipp, Bürgermeister