

# **Bebauungsplan**

## **„Nusplingen – West“**

	<b>genehmigt</b>	<b>rechtsverbindlich seit</b>
<b>I. Bauabschnitt</b>	<b>12.06.1985</b>	<b>27.06.1985</b>
<b>I. Änderung im vereinfachten Verfahren</b>		<b>17.03.1988</b>
<b>II. Änderung im vereinfachten Verfahren</b>		<b>.....04.1994</b>
<b>II. Bauabschnitt</b>	<b>09.07.1997</b>	<b>17.07.1997</b>

## Gemeinde Stetten a.k.M.

### Bebauungsplan "Nusplingen-West" Bauabschnitt II - Textteil

#### B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1-3 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziff 1 und § 5 BauGB)
    - 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
    - 1.1.2 Geltungsbereich  
Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung im Lageplan: Bauabschnitt II
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung wie im Plan eingeschrieben (s. Nutzungsschablone)

Das Maß der baulichen Nutzung, die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl, sowie der Anzahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Lageplan.

Die in der Nutzungsschablone enthaltene Festsetzung II + D bedeutet als Obergrenze die Möglichkeit einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen, diese Vollgeschosse sind dabei definiert als ein Vollgeschoß im Erdgeschoß und ein Vollgeschoß im Obergeschoß.

Die max. Anzahl der Wohnungen bzw. Wohneinheiten pro Baugrundstück ist im Lageplan ausgewiesen.

- 1.2.1 Z = Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) als Höchstgrenze
- 1.2.2 GRZ = Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
- 1.2.3 GFZ =Geschößflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- 1.2.4 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)  
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff BauNVO) - siehe Eintragung im Lageplan.

- 1.2.5 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb wie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 1.3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Ziff.2 BauGB und § 22 BauNVO)  
Offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)

Die offene (o) Bauweise wird festgesetzt.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Ziff.2 BauGB)

Gebäudestellung erfolgt parallel zu den eingetragenen Richtungspfeilen = Hauptfrischrichtung.

1.5 Höhenlage der baulichen Anlage (§ Abs.1 Ziff.2 BauGB und § 18 Abs.3 BauNVO)

Jedem Bauantrag sind die für die Beurteilung erforderlichen Geländeschnitte (Schnitt am Hausgrund) beizulegen, aus denen das vorhandene wie auch das geplante Gelände ersichtlich ist mit Darstellung des geplanten Gebäudes sowie gegebenenfalls der Nachbarbebauung, Straße usw. (Abwicklung). Geländeschnitte sind vorzulegen für jede Gebäudeseite.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude Nr. 1-10 und 16-27 wird vorgesehen mit max. 0,50 m über dem höchsten Geländeanschnitt am Gebäude, gemessen an der höchsten Bauflucht.

Die endgültige Höhe der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe EFH wird vom Ortsbauamt der Gemeinde Stetten a.k.M. festgelegt.

1.6 Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

---

## Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO

Aufgrund von § 74 LBO in Verbindung mit § 4, Absatz 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Stetten a.k.M. am 30.06.1997 folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Nusplingen-West" in Stetten a.k.M. beschlossen.

### A Rechtsgrundlagen

- \* Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- \* Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

### B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 1-7 LBO)

In Ergänzung der Planzeichen zum Bebauungsplan wird folgendes festgesetzt:

#### 1.1 Äußere Gestaltung

##### 1.1.1 Dachgestaltung

- a) Dachform  
Gebäude sind mit Satteldach oder Walmdach auszuführen
- b) Dachneigung  
Siehe Eintragung in der Nutzungsschablone des Lagesplanes.
- c) Dachdeckung  
Tonziegel oder Betondachsteine, naturrot bis rotbraun.
- d) Firsthöhe  
Die Firsthöhe gemessen von der EFH bis OK First darf das Maß von 8,00 m nicht überschreiten.

##### 1.1.2 Garagen

Entweder:

Garagen sind im Hauptbaukörper zu integrieren, in Verbindung mit dem Hauptbaukörper herzustellen.

Oder:

Freistehende Garagen sind mit einem Dach, entsprechend der Ausführung des Hauptdaches, auszuführen.

Garagen sind einzuplanen und im Bauantrag für das Wohngebäude auszuweisen, auch wenn sie erst später erstellt werden.

Die Garagen sind zufahrtsseitig in einem Abstand von > 5,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen (Stellfläche).

Werden Garagen mit der Längsseite an öffentliche Verkehrsanlagen, die keinen Gehweg aufweisen, angebaut, so ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zur Grenze einzuhalten.

Für Carports gelten dieselben Regelungen wie für Garagen.

## 1.2 Einfriedungen

Als Einfriedung der Grundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken und Strauchpflanzungen sowie Zäune bis 1,00 m Gesamthöhe gestattet.

Im Bereich von Straßen ohne angrenzenden Gehweg sind lebende oder tote Einfriedungen > 0,50 m hinter der Grundstücksgrenze anzuordnen.

Gegenüber Privatgrundstücken gelten für Einfriedungen und Anpflanzungen die Regelungen des Nachbarrechts für Baden-Württemberg.

## 1.3 Außenanlagen

### Geländeverlauf

Durch die Errichtung von Gebäuden darf das Gelände in seinem natürlichen Verlauf nicht beeinträchtigt werden. Nicht erlaubt sind Aufschüttungen und/oder Abgrabungen von mehr als 0,75 m.

## **Hinweise**

### Abfallbeseitigung

Unbelasteter Bodenaushub soll auf dem Baugrundstück (Baugebiet) verbleiben (Massenausgleich) oder ist der Erdaushubbörse beim Landkreis Sigmaringen zur Weitervermittlung anzumelden. Sollten die oben genannte Wiederverwertungsmöglichkeiten nachweislich nicht möglich sein, so kann das Bodenmaterial auf eine örtlich genehmigte Erddeponie verbracht werden.

### Bodenschutz

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Innerhalb der Baugrundstücke sind nur wasserdurchlässige Beläge zugelassen.

Die im Bebauungsplan dargestellte Aufteilung der öffentlichen Flächen, in Straße und Gehweg, ist nicht verbindlich.

Die Gemeinde Stetten a.k.M. weist darauf hin, daß sich das Baugebiet "Nusplingen-West II" im Einwirkungsbereich des Truppenübungsplatzes Heuberg befindet und deshalb mit Lärmimmissionen (Tag und Nacht) zu rechnen ist.

Aufgestellt:

Stetten a.k.M., den 1. Juli 1997

gez.:

Hipp

Bürgermeister