

Landkreis : Sigmaringen
Gemeinde : Stetten a. K. M.
Ortsteil : Storzungen

Bebauungsplan "Öschle"

Planungsrechtliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind: Planungsrechtliche Festsetzungen gemäss § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom und § 1-23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977.

B1. Art der baulichen Nutzung



= Allgemeines Wohngebiet

Nicht zugelassen sind:

Kfz- Werkstätten und Kfz-Handelsfirmen, Gaststätten und Gaststättenähnliche Betriebe jeder Art sowie Spielhallen, sowie alle Ausnahmen nach §4 BNVO(3).

B2. Mass der baulichen Nutzung

I

= Zulässige Zahl der Vollgeschosse

0,3

= Grundflächenzahl (GRZ)



= Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise für Hauptgebäude:



= Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



= Sattel- und Walmdächer zulässig.

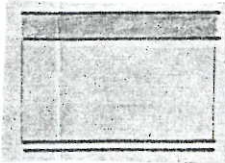


= Dachneigung ohne Toleranzen

Bauweise für Garagen:

Garagen sind entsprechend § 7 Landesbauordnung zulässig.

B7 Verkehrsflächen



=Gehweg
=Fahrbahn
=Strassenbegrenzungslinie

B8 Versorgungsflächen



= Umformerstation

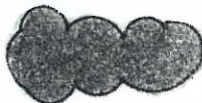
B9 Anpflanzungen von Bäumen und Sträucher



= Pflanzfestsetzungen für Einzelbäume



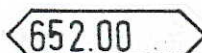
= Pflanzfestsetzung u. Erhalt von Baum und Hecken-Gruppen. Die im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind in der eingetragenen Zahl zu pflanzen. Für die festgesetzten Bäume sind nur einheimische Laubbäume mit einem Kronenansatz von 2.50 m über Fahrbahn zugelassen. Auf allen unüberbauten Grundstücksflächen ist pro 150 m² ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Nicht eingefriedete Vorgartenflächen sind, soweit keine Pflanzenfestsetzung besteht, als Rasenflächen mit einer niedrigen Bepflanzung anzulegen.



B10 Höhenlage der Gebäude

Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH) Für die Festlegung der EFH gelten die jeweiligen Planeintragungen. Eine Toleranz von 0,10 m ist Ausnahmsweise auf Antrag zulässig.

B12 Nachrichtliche Übernahme



=Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH)



=Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

B3. Überbaubare Grundstücksfläche

————— = Baugrenze

Untergeordnete Bauteile sowie kleinere Vorbauten im Sinne des § 7 LBO dürfen die Baugrenzen unter Einhaltung anderer Vorschriften, um bis max. 1,00 m überschritten werden.

B4. Nebenanlagen

Im Bebauungsplan sind Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude über 15m³ umbauter Raum handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Anlagen die der öffentlichen Versorgung dienen.

B5. Stellung der baulichen Ablagen

Entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung. Die eingetragenen Gebäudehauptrichtungen sind verbindlich.

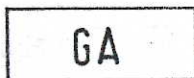


= Hauptfirstrichtung

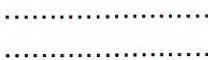


Bebauungsvorschlag, Schematisch Angabe der Baukörper als verbindlich Festsetzung der Gebäudeaussenkanten, Untergeordnete Nebenanlagen §14 BauNVO sind von diesen Festsetzungen nicht betroffen.

Garagen:

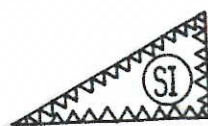


Im Bebauungsgebiet sind Garage nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.

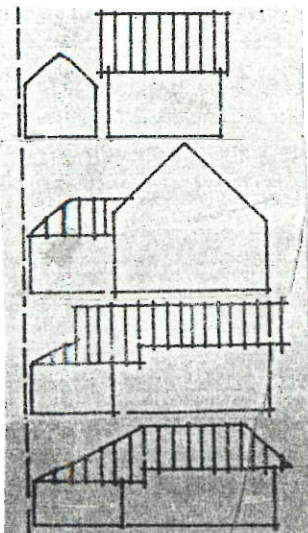


= Stellplätze

B6 Sichtflächen



Sie sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahr-
= bahnrand nicht überschreiten. Soweit Bäume im Sichtdreieck vorgesehen sind, müssen es Hochstämme mit einem Kronenansatz von mindest. 2,50 m über Fahrbahn sein.



2. Freistehende Garage mit Satteldach

3. Garage mit einseitig an der Grundstücksgrenze gewalmtem Satteldach.

4. Garage mit Walmdach unter abgeschlepptem Satteldach des Hauptgebäudes.

5. Garage mit Walmdach unter abgeschlepptem Walmdach des Hauptgebäudes.

C4 Dachneigung

siehe Eintragungen im Lageplan: $28^\circ - 45^\circ$

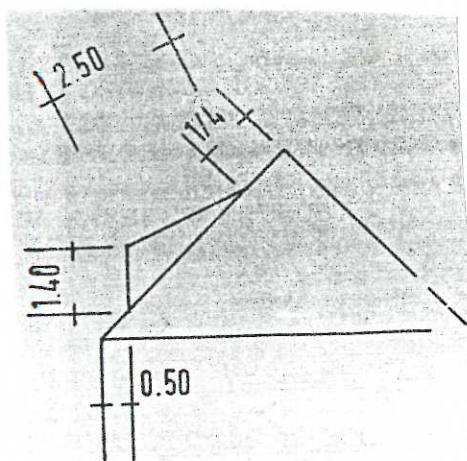
C5 Dachdeckung

Für alle geneigten Dachformen ist rotes bis braunes nichtglänzendes Dachdeckungsmaterial zu verwenden. Schwarze und graue Eindeckungen sind unzulässig. Nichtzugelassen sind folgende Materialien: Kunststoff, Metalleindeckung, ausgenommen Kupfer. Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie müssen sich in Farbe, Gestaltung und Struktur der jeweiligen Dachdeckung anpassen. Glänzende Materialien sind unzulässig. Hinweis: Doppelhäuser sind einheitlich zu decken.

C6 Dachaufbauten

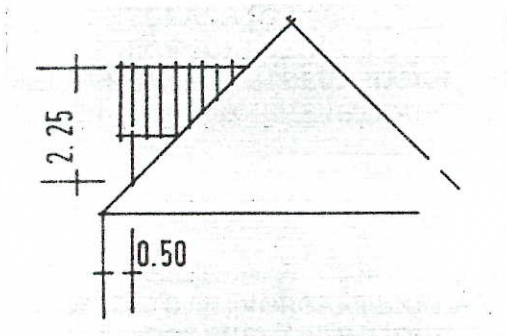
Dachaufbauten dürfen höchstens $\frac{1}{4}$ der Dachlänge einnehmen: Die Einzellänge der Dachaufbauten darf $\frac{1}{5}$ der Dachlänge nicht überschreiten und nicht mehr als 3,00 m betragen. Die Dachaufbauten sind mit demselben Material zu decken wie das Gebäudedach.

Der Mindestabstand der Dachgaupen von der Gebäudeaussenwand beträgt auf der Traufseite 0,50 m, auf der Giebelseite 1,50 m.



a) Schleppgaupen

Schleppgaupen sind nur an Gebäuden mit > 40 Grad zulässig. Der obere Ansatz der Dachgaupen hat nach dem ersten viertel ($\frac{1}{4}$) der Dachfläche zu erfolgen. Die Dachneigung der Dachgaupen darf nicht < 25 Grad betragen (von der Waagrechten aus gemessen), die frei sichtbare Höhe von Dachhaut zu Dachhaut darf 1,40 m nicht überschreiten.



b) Stehgaupen / Quergaupen

Diese Form der Dachaufbauten ist ab einer Dachneigung von > 40 Grad zulässig. Für diese Gaupen wird dieselbe Dachneigung wie beim Hauptgebäude festgesetzt. Eine unterschiedliche Ausführung ist unzulässig. Die max. Höhe senkrecht gemessen von der Dachoberfläche bis zum First der Gaupe darf das Mass von 2,25 m nicht überschreiten. Andere Gaupenformen sind unzulässig.

C7 Dachausschnitte

- a) Dachausschnitte (Sogenannte Negativgaupen) sind bis Maximal $1/4$ der Dachlänge zulässig.
- b) Dachflächenfenster sind als Einzelfenster bis max. $1,20 \text{ m}^2$ zulässig. Die Gesamtöffnung darf nicht mehr als 5% der Dachfläche betragen. Von der Trauf- und Giebelseite gelten die gleichen Mindestabstände.

C8 Automaten und Werbeanlagen

- a) Automaten und Werbeanlagen sind grundsätzlich Genehmigungspflichtig.
- b) Werbeanlagen sind nur an Gebäudewänden, die den Erschliessungsstrassen zugewandt sind, zulässig. Sie sind in Form, Farbe und Gestaltung auf das Gebäude abzustimmen, dürfen nicht aufdringlich wirken und werden nur an der Stätte der Leistung zugelassen. Leuchtreklame ist nur bis max. 3,00 m Höhe, in Form indirekter Beleuchtung zulässig. Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig pro Gebäude ist nur eine Werbeanlage zulässig.

C9 Aussenantennen

Soweit der Anschluss an eine Sammelantenne möglich ist, sind im Bebauungsplangebiet Aussenantennen unzulässig. Im übrigen wird je Gebäude nur eine Aussenantenne zugelassen. In der Übergangszeit ist die Erstellung von Parabolspiegeln bis max. 1,00 m Durchmesser erlaubt.

C10 Einfriedungen

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind keinerlei Einfriedungen zulässig. Sockelmauern sind max. 0,15 m hoch über der jeweils anschliessenden Verkehrsflächen, zulässig. Zwischen den Grundstücken sind unauffällige Draht- oder Holzschereenzäune mit Heckenpflanzungen bis max. 1,00 m hoch, zulässig. Sockelmauer sind unzulässig.

Für Hecken werden folgende Gehölze vorgeschlagen:

Scheinquitte, Felsenmispel, Feuerdorn, Hainbuche, Park- und Wildrosen, und Beerensträucher.

C11 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Stellplatzflächen, ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind gestalterisch in die Vorgartenflächen miteinzubeziehen. Die Versiegelung des Bodens (z.B. durch Zufahrten, Terrassen und Überbauung) darf nicht mehr als 30% der Grundstücksflächen betragen.

C12 Gebäudehöhen

Für die Hauptgebäude ist eine max. Traufhöhe (Höhenunterschied zwischen Schnittpunkt der verlängerten Aussenwandfläche mit der Aussenfläche der Dachhaut und der Erdgeschoss-Rohfussbodenhöhe (EFH)LT. Planeintrag, festgesetzt. Die max. Firsthöhe beträgt max. 8,00 m bezogen auf die EFH.

C13 Stromversorgung

Die Stromversorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

C14 Pläne für die Erschließung

Die für die Erschließung des Baugebietes notwendigen Pläne werden bzw. sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

C15 Lärmschutzmassnahmen

Notwendige Lärmschutzmassnahmen, durch vom Eisenbahnbetrieb und von der L 218 ausgehenden Emissionen, fallen in die Zuständigkeit des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

C1 Fassadengestaltung

Nicht zugelassen für die Gebäudefassaden sind: Baustoffe, die einen natürlichen Werkstoff imitieren, Fassadenverkleidungen mit glänzender Oberfläche und Kunststoffe, ausgenommen Putz auf Kunststoffbasis. Für Anbauten an das Hauptgebäude, für Garagen und für Nebengebäude gelten die gleichen Vorschriften.

C2 Gebäudegestaltung

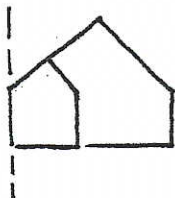
- a) Immerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Garagen als gestalterische oder bauliche Einheit dem Hauptgebäude anzugleichen.
- b) Garagen sind, sofern sie unmittelbar aneinander anschliessen, in Gebäudehöhe, Gesimsausführung, Werkstoff, Struktur und Farbe einander anzugleichen.
- c) Garagen, welche neu erstellt, bzw. verändert werden, sind mit einem an der angebauten Grundstücksgrenze traufständigen Dach entsprechenden Abschnitt C3 auszuführen.

C3 Für alle Hauptgebäude wird ein Satteldach mit gleichwinkliger Dachneigung bzw. ein Walmdach festgesetzt. Die Dächer sind mit traufseitigen Dachvorsprüngen von mind. 0,65 m und giebelseitig mit mind. 0,65 m auszuführen. Es sind nur vorgehängte Rinnen zulässig.

Für alle Garagen nach Abschnitt C2 gilt:

Garagen, die ohne Grenzabstand errichtet werden, müssen an der Angebauten Grundstücksgrenze ein traufständiges Dach aufweisen. In diesem Fall ist an der angebauten Grundstücksgrenze ein Garagendach mit einer an der Brandmauer versenkten, bündigen Rinne zulässig.

Folgende Dachformen sind zulässig:



1. Garagen unter abgeschlepptem Satteldach des Hauptgebäudes.