

**GEMEINDE
STETTEN AM KALTEN MARKT
LANDKREIS SIGMARINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN
REBOUL II**

**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 „Reboul II“.

2. Dachform, Dachaufbauten, Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO):

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

Als Dachformen sind Satteldächer (5-22°), Pultdächer (5-22°) und Flachdächer zugelassen

Dacheindeckungen sind in nicht glänzenden Baustoffen sowie als begrünte Dächer zulässig. Es dürfen keine leuchtenden oder grellen Farbtöne verwendet werden.

3. Außenhaut (§ 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO):

Bei Außenwänden sind leuchtende und grelle Farbtöne und Materialien mit Blendwirkung nicht zulässig.

4. Versorgungsanlagen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 4 LBO):

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.
Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb von Gebäuden ist unzulässig.

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

Plätze für bewegliche Müllbehälter sind durch Baum- oder Strauchpflanzungen bzw. durch mit Kletterpflanzen begrünte Rankgerüste intensiv einzugrünen. Sie dürfen nicht näher als 2 m an die Grundstücksgrenze herangerückt werden.

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 und Höfen 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 1 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. Tote Einfriedungen (Mauer, Holzzaun etc.) sind nicht zulässig. Einfriedungen mit Maschendrahtzäunen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig, nicht jedoch entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

Maschendrahtzäune sind durch Bepflanzungen einzugrünen. Die Verwendung von Stacheldraht und optisch undurchlässigen Metallgittern und Zäunen ist nicht gestattet.

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. 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

Landrat





GEMEINDE
STETTEN AM KALTEN MARKT
LANDKREIS SIGMARINGEN

BEBAUUNGSPLAN

REBOUL II

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)

– Art der baulichen Nutzungen, § 9 (1) 1 BauGB

MI: Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Die Errichtung von Nebenanlagen für die Kleintierhaltung, wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergl. ist nicht zulässig (§ 14 (1) BauNVO, § 9 (1) 19 BauGB)

GE: Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Die im Gewerbegebiet (GE) zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 2 Ziffer 3 + 4 und ausnahmsweise zulässige Nutzung Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO, sind nicht Bestandteile des Bebauungsplanes.

GE E: Gewerbegebiet mit Einschränkung (§ 8 BauNVO)

Wie GE.

Zugelassen sind ausschließlich nicht erheblich beeinträchtigende und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

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

a. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Grundflächenzahl 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

Bei den bestehenden Gebäuden des Planungsbereiches sind ausgebaute Dachgeschosse als drittes Vollgeschosß zulässig. Bei einer Neuüberplanung gilt die in den Nutzungsschablonen festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse

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 festsetzt 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

Abweichende Bauweise:

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

Grenzbauweise:

(►): Es ist zwingend an die im Bebauungsplan markierte Grenze des angrenzenden Grundstücks anzubauen.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 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)

Bis zur Fertigstellung des Kreisverkehrs sind die Sichtfelder von allen sichtbehindernden baulichen Anlagen und Bepflanzung freizuhalten.

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. Garagen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 19 (4), 21 a, 23 BauNVO)

Pro Grundstück sind Zufahrten bis zu einer Breite von max. 7 m zulässig. Bei nachgewiesener, betriebsbedingter Erfordernis sind zwei Zufahrten mit einer Gesamtbreite von max. 10 m oder eine Zufahrt mit max. 12 m pro Grundstück zulässig.

Auf einem Grundstück ist für je 4 errichtete Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Artenauswahlliste 1, Bäume 1. Ordn., St.u. 16-18 cm in 1m Höhe). Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 10 m² vorzusehen. Bei mehr als 10 zusammenhängenden PKW-Stellplätzen ist darüber hinaus eine Grünordnerische Einbindung vorzunehmen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres durch artgleiche Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Flachdächer der Garagen sind zu 90 % ihrer Fläche zu begrünen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

PKW- Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

Im Bereich des Mischgebietes ist je Grundstück max. eine Doppelgarage zulässig.

8. 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 Anfahrsmöglichkeit der Kanalschächte im Leitungsrecht zu Unterhaltungs- und Betriebszwecken muß jederzeit gewährleistet sein.

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

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

Pflanzgebote für Einzelbäume:

pfg 1: Zwischen den Parkplätzen sind die im Plangebiet ausgewiesenen Bäume 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 Grundstücksflächen sind die im Plan eingetragenen Bäume zu pflanzen. Die Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen, bei Verlust ist Ersatz zu pflanzen.

pfg 3: Baumreihen- und Gehölzpflanzung

Auf dem Grundstück Flst. 3691 + 3682 sind entsprechend den Planeintragungen Baum- und Strauchpflanzungen aus heimischen Gehölzen anzulegen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Pflanzgebote für festgelegte Flächen:

pfg 4: Pflanzstreifen

Die Einfahrten müssen beidseitig durch mindestens 2 m breite Pflanzstreifen eingegrünt werden. Die Gestaltung der Pflanzstreifen ist mit sommergrünen Sträuchern vorzunehmen und Dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) Pflanzbindung für Einzelbäume und flächenhafte Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB):

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

10. 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.

11. Bodenschutz

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) von Baden Württemberg 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.

12. Lärmschutz

Mit den Bauvorlageplänen muß bei allen Bauvorhaben der Nachweis über die Einhaltung der höchstzulässigen Lärmemissionsgrenzen in Bezug auf die umliegenden Wohngebiete erbracht werden.

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Reboul II" 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 „Reboul II“ 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.
- 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.

Hinweise zu ökologischen Anforderungen:

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. Begrünung von Wandflächen

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse sind Wandflächen zu mindestens 20 % dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken. Je 2 m Wandlänge ist mind. 1 Pflanze zu setzen.

Für die Begrünung empfohlen werden:

Hedera helix (Efeu), Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie), Lonicera ssp. (Jelängerjelleber), Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein), Parthenocissus tricuspi data (Wilder Wein); Polygonium aubertii (Schlingknöterich), Rosa spec. (Kletterrosen).

5. Umweltschutz

Die Betriebe sind mit speziellen emissionsmindernden Anlagen auszustatten. Diese Anlagen sind dem Stand der Technik anzupassen.

Der Gemeinde Stetten a.k.M. und der zuständigen Feuerwehr ist eine Liste der auf den Gewerbeflächen gelagerten oder beim Produktionsprozeß verwendeten bzw. entstehenden umweltgefährdenden Stoffe auszuhändigen. Diese Liste ist ständig zu aktualisieren.

ANHANG

Artenauswahllisten

Bäume (I. Ordnung)

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Quereus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quereus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
Obstbäume (Hochstamm)	Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Walnuß

Bäume (II. Ordnung)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

2. Sträucher

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguina</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrigeliger Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa arvensis</i>	Feldrose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>rburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

3 Sommergrüne, blütenreiche Sträucher

<i>Philadelphus spec.</i>	Gartenjasmin
<i>Potentilla spec.</i>	Fingerstrauch
<i>Rosa spec.</i>	Rosen
<i>Spiraea spec.</i>	Spiere
<i>Viburnum spec.</i>	Schneeball

4. 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>	Karthäusernelke	<i>Prunella grandiflora</i>	Große Brunelle
<i>Dianthus deltoides</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		

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 REBOUL II

BEGRÜNDUNG

Begründung zum Bebauungsplan "Reboul II"

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 07.12.1998 hat die Gemeinde Stetten am kalten Markt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Reboul II“ beschlossen. Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden: Durch die Nordgrenze der neuen Flurstücke 3602, 3609, 3603, 3607, 3609 und die Nordgrenze der Seinbeißstraße.

Im Westen: Durch die Westgrenze der neuen Flurstücke 3598, 3600, 3601 und 3602.

Im Süden: Durch die Südgrenze der Steinbeißstraße und die Südgrenze der neuen Flurstücke 3591, 3592, 3593, 3594, 3596, 3597 und 3598.

Im Osten: Durch die Ostgrenze der Steinbeißstraße.

Das abgegrenzte Gebiet umfaßt eine Bruttofläche von ca. 4,97 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 und der damit verbundenen Nutzung des Gebäudebestandes und der neu entstehenden Gebäude durch Gewerbebetriebe, werden außerdem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Entstehen von zusätzlichen Arbeitsplätzen geschaffen.

Weitere Ziele sind:

- Die Integration des gesamten Konversionsgebietes in den bestehenden Ortsbereich und die Abgrenzung zum Militärgelände.
- Die Stärkung des Ortsrandes.
- Die Definition eines neuen Städteinganges.
- 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 Sondergebiet Bund dargestellt.

4. Bestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich gleichmäßig verteilt mehrere Gebäude mit ehemals militärischer Nutzung: Mannschaftsgebäude, Kommandeursvilla, Einkaufsmarkt in den ehem. Pferdeställen, Garagen.

Im Westlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein parkähnlicher Baumbestand.

Am nördlichen und südlichen Rand befinden sich unterschiedlich dichte Baumreihen. 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:

Gewerbegebiet (GE) mit den nicht zulässigen baulichen Nutzungen:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) mit den nicht zulässigen baulichen Nutzungen:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Wesentlich störende Gewerbebetriebe

Mischgebiet (MI) mit den nicht zulässigen baulichen Nutzungen:

- Nebenanlagen für Kleintierhaltung, wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger und Koppeln und dergleichen.

Mit diesen vorgesehen Festsetzungen sollen Nutzungskonflikte soweit als möglich ausgeschlossen werden. Es sollen dabei auch folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Schützen der besonderen Eigenart des parkähnlichen Bereiches
- wirtschaftliche Nutzung des Gebäudebestandes
- Herstellen eines ausgewogenen Gesamtzusammenhanges im Planungsbereich

Bezüglich der Festsetzung des Maßes der Nutzung wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit dem Maß von 0,2 bis 0,45 festgesetzt. Mit der Festlegung maximaler Trauf- und Firsthöhen bezogen auf eine dem Gebäudebestand angepassten maximalen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) soll eine zu dichte oder unmaßstäbliche Bebauung vermieden werden.

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 neue winkelförmige Erschließung des Planungsbereichs ist so gelegen und ausgebildet, daß sie den nutzbaren Gebäudebestand und die neu entstehenden Gebäude optimal erschließt und zugleich als Rahmen für die neue städtebauliche Ordnung funktioniert.

Der Planungsbereich ist durch den bestehenden Park in zwei Bereiche gegliedert, ein Mischgebiet im Bereich des Parkes und ein Gewerbegebiet im restlichen Bereich. Die Dichte der Bebauung und die Gebäudegrößen nehmen auf diese Gegebenheiten Rücksicht.

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 mit dem Gebäudebestand 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 "Reboul II" sieht eine Flächenaufteilung wie folgt vor.

-Gebietsgröße	4,975 ha	(49.750 m ²)	100,0 %
-öffentliche Erschließung (Straßen- und Fußwege, Parkierung sowie Verkehrsgrün)	0,754 ha	(7.540 m ²)	15,3 %
-Nettobauland	4,216 ha	(42.160 m ²)	84,7 %

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.

Der Planungsbereich wird von einem militärisch genutzten Sondergebiet Bund in ein Mischgebiet (im Bereich des Parkes) und in ein Gewerbegebiet umgewidmet. 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:

- Erhaltung des Parkes
- Fortführung der Baumreihe entlang der Landesstraße
- Baumreihe entlang der Steinbeißstraße
- Parkplatz mit 6 Einzelbäumen

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.



**Gemeinde Stetten am kalten Markt
Landkreis Sigmaringen**

**Satzung
zur Änderung der örtlichen Bauvorschriftensatzung
für den Bebauungsplan „Reboul II“ vom 22.02.2000
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

Auf Grund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 8.8.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Oktober 2004 (GBl. S. 771) i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Stetten a.k.M. am 10.12.2007 folgende Satzung zur Änderung der örtlichen Bauvorschriftensatzung für das Baugebiet „Reboul II“ beschlossen:

§ 1

Ziff. 2. **Dachform, Dachaufbauten, Dachdeckung** (§§ 74 Abs. 1, Ziff. 1 LBO) wird wie folgt neu gefasst:

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

Als Dachformen sind Satteldächer (5 - 22°), Pultdächer (5 – 22°) und Flachdächer zugelassen. Diese Dachformen können auf allen Bauplätzen ausnahmsweise zugelassen werden. Für die Grundstücke Flst.Nrn. 3596 und 3597 wird ausnahmsweise eine Dachneigung bis max. 45° zugelassen.

Dacheindeckungen sind in nicht glänzenden Baustoffen sowie als begrünte Dächer zulässig. Es dürfen keine leuchtenden oder grellen Farbtöne verwendet werden.

§ 2

Diese Satzungsänderung tritt mit Ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Stetten a.k.M., den 11.12.2007


Hipp
Bürgermeister

Genehmigt

Sigmaringen, den 07. FEB. 2008

Landratsamt





Änderung der örtlichen Bauvorschriftensatzung für den Bebauungsplan „Reboul II“ vom 11.12.2007 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Begründung

Die Gemeinde hat die Grundstücke Flst.Nrn. 3596 und 3597 im Baugebiet Reboul II veräußert. Die beiden Grundstücke sollen nun mit einem Wohnhaus bebaut werden. Der Bebauungsplan sieht in der örtlichen Bauvorschriftensatzung bzw. in der Nutzungsschablone des Lageplanes nur eine Dachneigung von 8 bis 20 Grad vor. Vom Gebietscharakter her handelt es sich um ein Mischgebiet, d.h. es ist sowohl gewerbliche als auch Wohnbebauung möglich. Da man bei Aufstellung des Bebauungsplanes eher mit einer gewerblichen Nutzung dieser Grundstücke gerechnet hatte, wurde nur eine Dachneigung bis 20 Grad zugelassen.

Bei einer Wohnbebauung ist eine Dachneigung von max. 20 Grad relativ flach und der Bauherr bittet daher um eine Befreiung. Diese kann im vereinfachten Verfahren, also ohne Bürgeranhörung und Anhörung Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Um dem Bauherrn das geplante Vorhaben zu ermöglichen, wird die max. Dachneigung der betreffenden Grundstücke auf max. 45 Grad geändert.

Stetten a.k.M., den 11.12.2007


Hipp
Bürgermeister

Gemeinde Stetten am kalten Markt
Landkreis Sigmaringen

Satzung
zur Änderung der örtlichen Bauvorschriftensatzung
für den Bebauungsplan „Reboul II“ vom 22.02.2000
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Auf Grund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 8.8.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760) i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Stetten a.k.M. am 10.02.2003 folgende Satzung zur Änderung der örtlichen Bauvorschriftensatzung für das Baugebiet „Reboul II“

§ 1

In Ziff. 2, Satz 2, der örtlichen Bauvorschriftensatzung wird folgender Nachsatz eingefügt:
„Diese Dachformen können auf allen Bauplätzen ausnahmsweise zugelassen werden.“

§ 2

Diese Satzungsänderung tritt mit Ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Stetten a.k.M., den 11.03.2003



Hipp
Bürgermeister

Genehmigt

Sigmaringen, den 08. APR. 2003

Landratsamt

