

**GEMEINDE
STETTEN AM KALTEN MARKT
LANDKREIS SIGMARINGEN**

BEBAUUNGSPLAN SCHELMENGRUBE

**ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTENSATZUNG**

Geschmied

Sigmaringen

14. MRZ. 2000

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 „Schelmengrube“.

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.

Dachform: Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 - 24°. Kniestöcke sind nicht erlaubt.

Flachdächer sind bei untergeordneten Baukörpern wie An-, Vor- und Zwischenbauten und Garagen zulässig. Bei Flachdachausführung der Garagen ist eine Extensivbegrünung (Aufbauhöhe mind. 10 cm) auszuführen.

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

Es sind keine Dachgauben und Dacheinschnitte zulässig.

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

Dacheindeckungen sind in roten, rotbraunen oder grauen Farbtönen einzudecken. Elemente für private Solarnutzungen sind zugelassen und sollen nach Möglichkeit in die Dachfläche integriert werden.

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 1,10 m abweichen.

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

Stützmauern, soweit sie zum Ausgleich unterschiedlicher Grundstückshöhen gegenüber privaten Grundstücksgrenzen notwendig werden, sind bis zu einer Höhe von 110 cm entlang der Grenze zulässig.

11. 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.

12. 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.

13. 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



Seepner

**GEMEINDE
STETTEN AM KALTEN MARKT
LANDKREIS SIGMARINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN
SCHELMENGRUBE**

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

A. 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.

B. 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 BauGB

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)

Grundfläche entsprechend Planeintrag in den Nutzungsschablonen im Lageplan.

Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen i.S.v. § 19 Abs. 4 Ziffer 1 - 3 BauNVO um bis zu 50 v.H. überschritten werden.

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.

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:

(O): Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

(E): Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig

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. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude als Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO mit Ausnahme gemeinschaftlich genutzter Nebenanlagen, nicht zulässig.

5. 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.

6. 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 1 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

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

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Ziffer 11 BauGB)

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

8. Leitungsrecht (§ 9 (1) BauGB)

LR = Leitungsrecht zur Führung von Ver- und Versorgungsleitungen 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 tiefwurzelnenden Pflanzen aller Art. Zugangs- und Anfahrmöglichkeit 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.

a. Pflanzgebote für Einzelbäume

pfg. 1: An den Erschließungsstraßen sind die im Plangebiet ausgewiesenen Bäume zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume sind nach der Pflanzung zu verankern. Im Bereich der Hauseingänge (Hausbäume) sind Obstbäume zu pflanzen.

b. Pflanzgebote für flächenhafte Anpflanzungen

pfg. 2: Obstbaumwiese

Auf den nicht öffentlichen 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: Baumreihe 1

Auf den öffentlichen Grundstücksflächen sind die im Plan eingetragenen Bäume zu pflanzen. Die Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen, bei Verlust ist Ersatz zu pflanzen. Die auf dem westlichen Nachbargrundstück bestehende Baumreihe soll mit Bäumen gleicher Art fortgesetzt werden.

pfg. 4: Baumreihe 2

Im Bereich der Europastraße ist die im Plan eingetragene Baumreihe zu pflanzen.

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

Höhe 2 bis 5 m

Buxus sempervirens	Buchs
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Rotblättrige Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Sorbus domestica	Speierling

Höhe 10 bis 15 m

Sorbus aria	Mehlbeere
Acer campestre	Feld-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Obstbäume(Hochstamm)	Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Walnuß

Höhe 5 bis 10 m

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Malus domestica	Apfelbaum (Hochstamm)
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix daphnoides	Reifweide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Quereus petraea

Quereus robur	Traubeneiche
Tilia cordata	Stieleiche
	Winterlinde

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

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.

Das Auffangen bzw. Sammeln und die Nutzung des Dachflächenwassers in Zisternen wird empfohlen.

11. Böschungen und Stützmauern zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Baugrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern die zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen den Baugrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich werden, sind auf den Baugrundstücken zulässig. Sie sind Bestandteil der Verkehrsanlagen, nicht jedoch der Verkehrsflächen. Ist in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt, so gilt ein die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender 1 m breiter Grundstücksstreifen als Fläche für notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen zum Ausgleich unterschiedlicher Geländehöhen zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche.

Stützfundamente, die beim Setzen von Rabattensteinen und Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m zulässig.

12. 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.

Allgemeine Hinweise:

- Das Baugebiet „Schelmengrube“ 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 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 m² Wohnfläche 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



Leupner

**GEMEINDE
STETTEN AM KALTEN MARKT
LANDKREIS SIGMARINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN
SCHELMENGRUBE**

BEGRÜNDUNG

Begründung zum Bebauungsplan "Schelmengrube"

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 „Schelmengrube“ beschlossen. Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden: Durch die Südgrenze des Flst. 3061, dann die Teilfläche der Robert-Schuhmann-Str. (Flst. 3134), weiter mit der Südgrenze des Flst. 3135.

Im Westen: Durch die Ostgrenze der Fronstetterstraße.

Im Süden: Durch die Nord- und Ostgrenze des Flst. 3056, dann die Ostgrenze der Flst.3056/3 und 3056/1, weiter durch die Europastraße.

Im Osten: Durch die Westgrenze der Schelmengrube.

Das abgegrenzte Gebiet umfaßt eine Bruttofläche von ca. 1,41 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. Im Planungsbereich „Schelmengrube“ soll eine familienfreundliche, ökologische und kostengünstige Modellsiedlung entstehen.

Weitere Ziele sind:

- Die Integration des gesamten Konversionsgebietes in den bestehenden Ortsbereich und die Abgrenzung zum Militärgelände.
- Die Stärkung des Ortsrandes durch qualitätsvolle, 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 befanden sich zwei siebengeschößige Wohngebäude, die wegen fehlender Nutzer, schlechter Wirtschaftlichkeit und Unmaßstäblichkeit inzwischen abgebrochen wurden.

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: <ul style="list-style-type: none">– Betriebe des Beherbergungsgewerbes– sonstige nicht störende Gewerbebetriebe– Anlagen für Verwaltungen– Gartenbaubetriebe– Tankstellen
Mischgebiet (MI)	mit den nicht zulässigen baulichen Nutzungen: <ul style="list-style-type: none">– Gartenbaubetriebe– Tankstellen– Vergnügungsstätten

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

Bezüglich der Festsetzung des Maßes der Nutzung wird die zulässige Grundfläche (GR) mit dem Maß von 100 bis 130 qm festgesetzt. Mit der Festlegung maximaler Trauf- und Firsthöhen bezogen auf eine der Topographie angepassten maximalen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird der landschaftlichen und topographische Besonderheit des Gebietes Rechnung getragen.

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 Stellplatzverpflichtung 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

Nutzung der bestehenden Straßen. Die Feuerwehrezufahrt zu dem bestehenden Hochhaus wird gewährleistet, soll aber nicht mehr als Zufahrt für die Parkierung hinter dem Hochhaus genutzt werden. Nach den zu erschließenden Einfamilienhausgrundstücken wird eine Wendepattform ausgebildet, an der auch ein Baufenster für eine gemeinschaftliche bauliche Anlage vorgesehen ist.

Es werden insgesamt 18 Einfamilienhausgrundstücke erschlossen. Die Gebäude sind entweder ost-west oder nord-süd – orientiert.

Im Zusammenhang mit der neuen Definition des Ortseinganges wird im Norden des Geltungsbereiches ein Bereich von Bebauung frei gehalten und als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Das Grünkonzept sieht vor mit zwei Baumreihen und einer Anzahl Einzelbäumen an das neue stadträumliche Grünkonzept anzuknüpfen und den Planungsbereich "Schlemengrube" mit wertvollen Grünräumen zu versehen. Die vorgesehenen Hausbäume vor jedem Haus ergänzen das Konzept.

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 "Schelmengrube" sieht eine Flächenaufteilung wie folgt vor.

- Gebietsgröße	1,409 ha	(14.090 m ²)	100,0 %
- Öffentliches Grün	0,284 ha	(2.840 m ²)	20,2 %
- Bruttobauland	1,125 ha	(11.250 m ²)	
- öffentliche Erschließung (Straßen- und Fußwege, Parkierung sowie Verkehrsgrün)	0,103 ha	(1.030 m ²)	7,3 %
- Nettobauland	1,022 ha	(10.220 m ²)	72,5 %

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 eine detaillierte Abwägung nicht erforderlich, da die Planentwürfe mehr Wertigkeit aufweisen als der vorhandene Bestand.

Als aufwertende Maßnahmen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Öffentlicher Grünbereich
- Zwei neue Baumreihen entlang der Straße und als Anknüpfung an eine bestehende Baumreihe
- Obstbaumwiese als gemeinschaftlich genutzte Fläche
- Hausbäume vor jedem Haus
- Wasserdurchlässige Oberflächen
- Zweigeschossige Bebauung zur Reduzierung der überbauten Fläche
- Ökologische Bauweise

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.