

Bebauungsplan „Weckensteinstraße/Zollernstraße“

Textteil

I. Rechtsgrundlagen

Es gelten

Baugesetzbuch (BauGB)	Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung (PlanzV 90)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) und Anlage
Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung vom 19.12.95 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 760)

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

(Für Nutzungsschablone 1)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 4 BauNVO – WA Allgemeines Wohngebiet)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB u. §§ 16 - 22 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse:

II bis zwei Vollgeschosse zulässig.

Grund- und Geschossflächenzahl

0,3 bzw. Planeintrag = zulässige Grundflächenzahl (GRZ, Höchstwert)

0,4 bzw. Planeintrag = zulässige Geschosszahl (GFZ, Höchstwert)

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 BauGB u. §§ 22, 23 Abs. 3 BauNVO)

Es ist „offene Bauweise“ entsprechende dem Planeintrag zulässig

ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Gebäudehöhe, EFH, Kniestock

(§§ 16 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstmaß auf 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Eine EFH wird nicht festgesetzt da Höhe der Gebäude durch die Zahl der Vollgeschosse begrenzt ist.

Es sind Kniestöcke von max. 1,00m gemessen von der Rohdecke bis OK Sparren, an der Außenkante der Außenwand, zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 BauGB u. § 23 BauNVO Abs. 3)

Baugrenze bzw. überbaubare Grundstücksfläche. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann, als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB, um bis max. 75cm zugelassen werden. Die Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ist im Lageplan dargestellt.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9, Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)

6.1 Oberflächenwasser von Dachflächen ist, wenn möglich, zu versickern (in Abhängigkeit der Versickerungsfähigkeit des Bodens) und ggf. über Zisternen zurückzuhalten. Bei häuslicher Nutzung des Regenwassers ist die jeweils gültige Satzung der Gemeinde zu beachten.

6.2 Stellplätze sind wasserdurchlässig (Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen, Kies o.ä.) zu befestigen.

6.3 Oberflächenwasser von befestigten Flächen wie Terrassen, Zufahrten, Wegen u.s.w. ist, sofern möglich, zu versickern, zum Beispiel breitflächig in begrünte Randbereiche oder durch Befestigung mit wasserdurchlässigem Material.

6.4 Die im Bebauungsplan eingezeichneten Pflanzgebote sind entsprechend den groben Standortangaben zu verwirklichen. Die Pflanzungen sind laufend zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die mit einem Pflanzungsgebot versehenen Bäume und Sträucher sind dauernd zu erhalten.

Pflanzgebot: Ausschließlich heimische, standorttypische Bäume und Sträucher sind zu verwenden. Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Bäume im Sinne des Pflanzgebotes:

lokaltypische Obstsorten, auf Halb- oder Hochstamm,

Goldparmäne, Jakob-Fischer, Klarapfel, Brettacher, Booskop (Apfelbäume), Stuttgarter Gaißhirtle (Birnenbaum), Knorpelkirsche

Mehlbeere, Sommerlinde, Bergahorn, Hainbuche, Stiel- Eiche

Sträucher im Sinne des Pflanzgebotes:

Haselnuss, Weißdorn, wolliger Schneeball, Schwarzer Holunder, Schlehe, Salweide, Hundsrose, Hechtrose, Liguster.

Zu beachten sind Giftigkeit von Pflanzen in Kinder- Spielbereichen nach DIN 18034 [!] und Abstände der Pflanzen zu Grenzen gemäß dem gültigen Nachbarrecht.

6.5 Bodenschutz

Oberboden ist vor Baubeginn flächig abzuschleifen und auf Mieten zu lagern. Er ist auf der Fläche oder in der näheren Umgebung zu verwenden. Anfallendes Aushubmaterial ist möglichst auf dem Baugrundstück wieder zu verwenden.

Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und der DIN 18915 sind einzuhalten.

III. Planungsrechtliche Festsetzungen

(Für Nutzungsschablone 2)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 4 BauNVO – WA Allgemeines Wohngebiet)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB u. §§ 16 - 22 BauNVO)

Innerhalb der Räumlichen Abgrenzung des Bebauungsplanes, sind mehrere Gebäude verschiedener Nutzung – wie aufgeführt:

Bahnhofstraße 16 (Flst. 843/4)

Wohngebäude mit einem Vollgeschoss; mit integrierter Garage

Bahnhofstraße 18 (Flst. 843/7)

Wohngebäude mit einem Vollgeschoss; mit integrierter Garage

Zollernstraße 5 (Flst. 841/3)

Wohngebäude mit einem Vollgeschoss

Zollernstraße 6 (Flst. 877/5)

Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen; mit Garagengebäude

Zollernstraße 4 (Flst. 877/4)

Wohngebäude mit einem Vollgeschoss; mit Carport und Nebengebäude

Zollernstraße 2 (Flst. 877/3)

Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen; mit angebaute Garage und Nebengebäude
Weckensteinstraße 7 (Flst. 878/2)

Wohngebäude mit einem Vollgeschoss; mit Garagengebäude
Weckensteinstraße 6 (Flst. 878/1)

Wohngebäude mit einem Vollgeschoss; mit Nebengebäude
Weckensteinstraße 11 (Flst. 884)

Wohngebäude mit einem Vollgeschoss; mit freistehender Garage
Weckensteinstraße 12 (Flst. 885/3)

Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen; mit freistehender Garage und Nebengebäude
Weckensteinstraße 10 (Flst. 885/1)

Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen; mit angebautem eingeschossigen
Werkstattgebäude und freistehendem Garagengebäude
Weckensteinstraße 2 (Flst. 837/3)

Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen; (ehemals Gaststätte),
Weckensteinstraße 5 (Flst. 841/5)

Wohngebäude mit einem Vollgeschoss; mit angebautem Scheunenteil

3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9, Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Die Hangflurstücke 843/5 und 843/8 dürfen nicht bebaut werden

IV. Örtliche Bauvorschriftensatzung im Sinne von § 74 LBO

(Für Nutzungsschablone 1)

1. Räumlicher Geltungsbereich

die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Bebauungsplan „Weckensteinstraße / Zollernstraße“ ausgewiesenen Bebauungsplanbereich.

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan vom 27.08.07 der Gemeinde Stetten a.k.M. maßgebend.

2. Dachform und Dachausbildung

(§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

2.1. Dachform

Als Hauptdächer sind Satteldächer und Walmdächer zulässig. Winkelbauten sind zulässig, wenn die Firstrichtung für den Hauptbaukörper vorherrschend bleibt.

2.2. Dachdeckung

Zulässig sind Tonziegel, Betondachsteine oder Faserzementplatten in roter, brauner oder grauer Farbe. Für Wintergärten können Teilbereiche des Daches verglast werden. Nichtglänzende Blechdacheindeckungen für Dachgauben und Dachaufbauten sind möglich. Dachbegrünung für untergeordnete Dachflächen sind zulässig (z.B. Garage, Carport, Gauben, etc).

2.3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Abgeschleppte Gauben, Giebelgauben und Zwerchgiebel sind auf maximal 1/3 der Gebäudelänge beschränkt und müssen durch einen mind. 1,5m breiten, seitlichen Dachstreifen begrenzt sein.

2.4. Anpassungsgebot

Werden Nachbargargen an der Grenze zusammengebaut, so sind diese aufeinander abzustimmen.

Dieses gilt für die Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Garagenhöhe und Stauraum.

3. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Zusammenhängende großflächige, grelle Farbgebungen sind unzulässig. Balkone und Loggien müssen in die Fassade gestalterisch integriert werden. Traufen und Ortgänge sind in allgemein ortsüblicher Weise auszubilden (Traufe: angemessener Dachvorsprung mit vorgehängter halbrunder Rinne; Ortgang: angemessener Dachvorsprung mit Ortgangziegel, Ortgang- oder Zahnleiste)

Für die Außenfassade sind Putz, Holzflächen und beschichtete Zementfaserplatten zulässig. Mit diesen Materialien sind die Außenflächen ausgewogen zu gliedern. Imitierte Materialien sind nicht zulässig.

Das Anbringen von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung auf dem Dach oder in der Fassade sind zulässig und erwünscht.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

(§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

4.1- Stellplätze / Garagenvorplätze

Pkw-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen: wie Schotter, Rasenpflastersteine, im Sandbett verlegtes Pflaster mit sandverfüllten Fugen oder mit wasserdurchlässigen Steinen zu befestigen.

4.2. Müllbehälter

Plätze und bauliche Anlagen für Müllbehälter sind so herzustellen, dass sie sich gestalterisch in die bauliche Anlage einfügen. Soweit sie unabhängig vom Hauptgebäude hergestellt werden, sind sie einzugrünen.

4.3. Gelände- und Vorflächengestaltung

Abgrabungen und Aufschüttungen von vorhandenem Gelände dürfen 1,00m nicht überschreiten und müssen auf dem Baugrundstück beendet sein. Im Einzelfall sind unbedingt erforderliche Stützmauern als niedere Fußmauern bis höchstens 60cm Höhe auszuführen. Entlang Grundstücksgrenzen, außer Garagenzufahrten, ist ein höhengleicher Geländeübergang, wenn möglich, ohne Stützmauer herzustellen.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen Straße und den Gebäuden sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Sofern kein Pflanzgebot vorliegt ist auf den übrigen Freiflächen, je 300qm Grundstücksfläche, mindestens ein hochwüchsiger lokaltypischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Heimische Gehölze, die dem Landschaftscharakter entsprechen, sollten bevorzugt werden (sh. vorgeschlagene Baumarten im Pflanzgebot).

4.4. Einfriedungen

Als Einfriedung gegen öffentliche Verkehrsflächen sind nur zugelassen:

Einfriedungen mit einer Gesamthöhe von max. 1,0m Höhe;

Sockelmauern bis max. 0,20m hoch über der jeweils anschl. Verkehrsflächen;

Hecken oder unauffällige Draht- oder Holzzäune. Drahtzäune sollen mit Rankpflanzen eingegrünt werden.

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,50m über natürlichem Gelände nicht überschreiten.

5. Stromversorgung, Niederspannungs- und Fernmeldeeinrichtungen

(§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Strom- und Fernmeldeleitungen sollen unterirdisch verlegt werden. Niederspannungs- und Fernmeldeeinrichtungen sind vorbehaltlich anderer übergeordneter Regelungen nicht zulässig.

V. Örtliche Bauvorschriftensatzung im Sinne von § 74 LBO

(Für Nutzungsschablone 2)

1. Räumlicher Geltungsbereich

die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Bebauungsplan „Weckensteinstraße / Zollernstraße“ ausgewiesenen Bebauungsplanbereich.

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan vom 27.08.07 der Gemeinde Stetten a.k.M. maßgebend.

2. Dachform und Dachausbildung

(§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Innerhalb der Räumlichen Abgrenzung des Bebauungsplanes, sind mehrere Gebäude verschiedener Nutzung – wie aufgeführt:

Bahnhofstraße 16 (Flst. 843/4)

Satteldach mit Dachneigung von ca. 36°.

Bahnhofstraße 18 (Flst. 843/7)

Satteldach mit Dachneigung von ca. 34°.

Zollernstraße 5 (Flst. 841/3)

Satteldach mit Dachneigung von ca. 45°.

Zollernstraße 6 (Flst. 877/5)

Satteldach mit Dachneigung von ca. 45°.

Zollernstraße 4 (Flst. 877/4)

Satteldach mit Dachneigung von ca. 45°.

Zollernstraße 2 (Flst. 877/3)

Satteldach mit Dachneigung von ca. 45°.

Weckensteinstraße 7 (Flst. 878/2)

Satteldach mit Dachneigung von ca. 34°.

Weckensteinstraße 6 (Flst. 878/1)

Satteldach mit Dachneigung von ca. 40°.

Weckensteinstraße 11 (Flst. 884)

Satteldach mit Dachneigung von ca. 45°.

Weckensteinstraße 12 (Flst. 885/3)

Satteldach mit Dachneigung von ca. 34°.

Weckensteinstraße 10 (Flst. 885/1)

Wohnhaus mit Walmdach, Dachneigung von ca. 40°

Werkstattgebäude mit Satteldach, Dachneigung von ca. 35°.

Weckensteinstraße 2 (Flst. 837/3)

Satteldach mit Dachneigung von ca. 45°.

Weckensteinstraße 5 (Flst. 841/5)

Wohnhaus mit Satteldach, Dachneigung von ca. 45°.

Scheunengebäude mit Satteldach, Dachneigung von ca. 45°.

VI. Hinweise:

1. Denkmalschutz (§ 20 DSchG):

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu informieren.

2. Bei Garagen sollte vor Erstellung Einigkeit mit dem betroffenen Nachbarn über dessen Garagenstandort und einer anzustrebenden, evtl. gemeinsamen Gestaltung der Garagen erzielt werden. Auf die Gestaltungsvorgaben der öffentlichen Straßen und Wege ist dabei Rücksicht zu nehmen.

3. Die im Plan eingezeichneten Sichtfelder (Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind) müssen von allen Sichthindernissen über 0,8 m Höhe (bezogen auf Fahrbahnoberkante) freigehalten werden. Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind zulässig.

4. Für die best. Gebäude gelten die in der Nutzungsschablone vorgegebenen Angaben sowie die unter Punkt I und III aufgeführten Gesetze und Verordnungen.

aufgestellt: Sigmaringen, den 25.10.2007

PLANGUADRAT

GAISER & PARTNER

ARCHITECTEN UND BAUKONSTRUKTEURE

IN DER AULS 72488 SIGMARINGEN

.....TEL. 0 75 71 48 99 91FAX 0 75 71 48 99 92.....

Dipl.- Ing. (FH) Bernhard Beck

Sigmaringen den 23. NOV. 2007

Landratsamt



anerkannt: Stetten a.k.M, den 07. Nov. 2007

Aspp

Hipp, Bürgermeister