

Schriftlicher Teil (Teil B1.)

1. Bebauungsplan „Im unteren Brühl, 2. Änderung und Erweiterung“

Gemeinde Stetten am kalten Markt, Landkreis Sigmaringen

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

1.1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.1.1.3 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und § 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die Firsthöhe beim mehrseitig geneigten Dach (Satteldach, Walmdach, Zeltdach, versetztes Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) etc.) ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Daches (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen).

Die Traufhöhe bei mehrseitig geneigten Dächern (Satteldach, Walmdach, Zeltdach, versetztes Pultdach etc.) ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches, die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion. (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen)

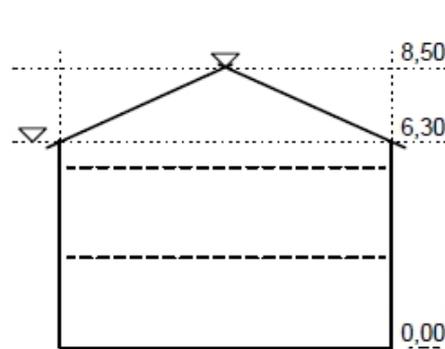
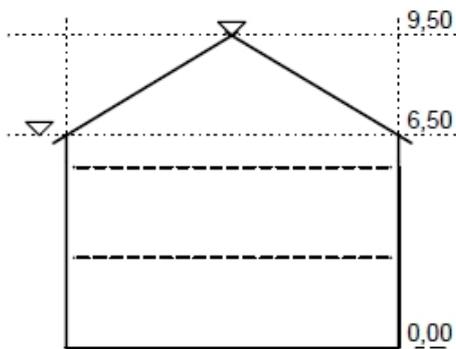
Die Gebäudehöhe beim Pultdach ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen).

Beim versetzten Pultdach (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) darf der Versatz maximal 2,00 m betragen.

Die Gebäudehöhe beim Flachdach ist zu messen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Attika (vgl. Höhenlage der baulichen Anlagen).

	<u>WA1 und WA2</u>	<u>WA3, WA4 und WA5</u>
mehrseitig geneigte Dächer:		
Maximale First- bzw. Gebäudehöhe (GH max):	9,50 m	8,50m
Maximale Traufhöhe (TH max):	6,50 m	6,30m
Pultdächer:		
Maximale Gebäudehöhe (GH max):	8,50 m	-
Maximale Traufhöhe (TH max):	6,50 m	-
Flachdächer:		
Maximale Gebäudehöhe (GH max):	6,50 m	6,50m

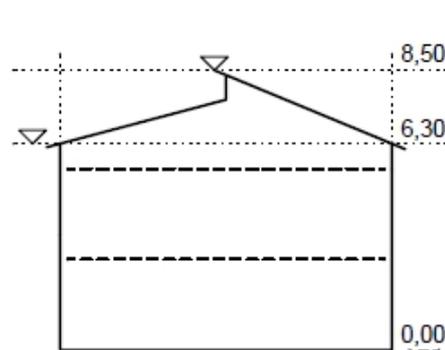
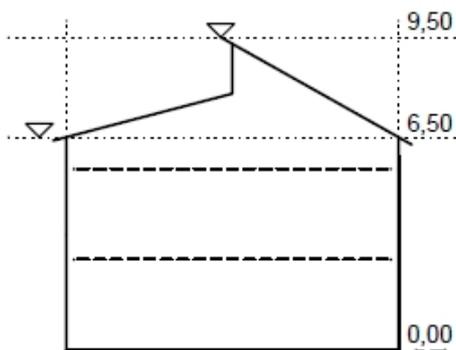
Satteldach (mehrseitig geneigtes Dach)



max. Gebäudehöhe
(höchste Stelle der
Dachflächen)

max. Traufhöhe
(Unterkante
Dachkonstruktion)

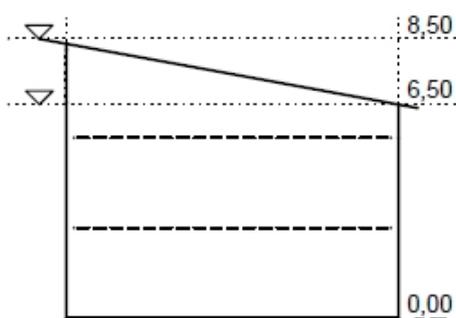
versetztes Pultdach (mehrseitig geneigtes Dach)



max. Gebäudehöhe
(höchste Stelle der
Dachfläche)

max. Traufhöhe
(Unterkante
Dachkonstruktion)

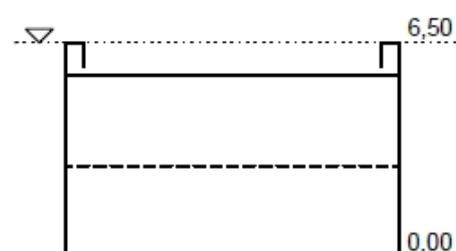
Pultdach



max. Gebäudehöhe
(höchste Stelle der
Dachfläche)

max. Traufhöhe
(Unterkante
Dachkonstruktion)

Flachdach



max. Gebäudehöhe
(höchste Stelle
Attika)

1.2.2 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.3 Geschossflächenzahl (§ 9 (1) BauGB und § 20 (2) BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB und § 20 (1) BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Sofern sich entsprechend § 2 Abs. 6 S. 1 LBO in einer Hanglage trotz Einhaltung der vorgegebenen Erdgeschossrohfußbodenhöhe unterhalb der Erdgeschossrohfußbodenhöhe ausgehend vom natürlich anstehenden Gelände ein Vollgeschoss ergibt, ist dieses ohne Anrechnung auf die Zahl der Vollgeschosse zulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Teilgebiete WA1

o = offene Bauweise

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

- zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser -

Teilgebiet WA2

a = abweichende Bauweise

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers auf 24,0 m begrenzt.

- zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser -

Teilgebiete WA3 und WA4

o = offene Bauweise

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

- zulässig sind nur Einzelhäuser -

Teilgebiete WA 5

o = offene Bauweise

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

- zulässig sind nur Doppelhäuser -

1.4 Abstandsflächen der Gebäude (§ 9 (1) 2a BauGB)

Abweichend von den Werten gemäß § 5 (7) LBO beträgt bei allen Wandflächen von Pultdachhäusern, die die Höhe von 6,50 m überschreiten, die Tiefe der Abstandsflächen 0,6 der Wandhöhe (Ermittlung der Wandhöhe vgl. § 5 (4) LBO) bezogen auf die gesamte Wandfläche.

1.5 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 (1) 6 BauGB)

Teilgebiete WA1, WA3, WA4 und WA5

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird beim Einzelhaus auf max. 3 Wohneinheiten und beim Doppelhaus je Haushälfte auf max. 2 Wohneinheiten festgesetzt.

1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Vor Garagentoren ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,50 m (Stauraum) einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,50 m an die Straße heranrückt. Garagen haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,50 m einzuhalten (bei Vorhandensein eines Dachvorsprungs: 0,50 m).

Überdachte Stellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche 1,00 m zurückbleiben und haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten (bei Vorhandensein eines Dachvorsprungs: 0,50 m).

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Freistehende Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind insgesamt in einer Größe von maximal 40 m³ umbauten Raumes pro Grundstück in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zu errichten.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschächte und -schränke, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wegen auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite zu dulden.

1.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die Sichtfelder sind entsprechend der vorgegebenen Abmessung zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

1.9 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Das anfallende, unbelastete und unverschmutzte Niederschlagswasser der Baugrundstücke (vorwiegend Abflüsse von den Dach- und Hofflächen) ist getrennt vom Schmutzwasser in einem Regenwasserkanal zu fassen und der Versickerungs-/Retentionsanlage zuzuführen. Von den Vorgaben der Niederschlagswasserbeseitigung sind die Grundstücke Nr. 7 und Nr. 9 ausgenommen.

Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein ausreichend dimensioniertes Versickerungs-/Retentionsbecken mit 30 cm Oberbodenschicht zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers anzulegen.

1.10 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und dauerhaft zu sichern. Die maximale Wuchshöhe der Bepflanzung darf 0,50 m nicht übersteigen.

Zweckbestimmung: Versickerung / Retention

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und dauerhaft zu sichern.

1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Maßnahme 1 (M1): Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen

Gehölzfällungen dürfen ausschließlich zwischen November und Ende Februar bei Frosttemperaturen erfolgen, alternativ können die Fällungen nach vorheriger Inspektion durch einen Fledermausspezialisten auch in der Zeit vom 1. Oktober bis 28 Februar durchgeführt werden.

1.12 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die mit LR bezeichneten Flächen dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

1.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 1: Strauch- und Baumpflanzungen

Die mit PFG 1 bezeichneten Flächen sind mit standorttypischen Sträuchern und Halbstämmen zu bepflanzen.

Pflanzgebot 2: Baumpflanzung auf den Baugrundstücken

Je Baugrundstück ist ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind Bäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu verwenden. Die Obstbäume haben einen Mindeststammumfang von 10-12 cm aufzuweisen. Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 16 m³ durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Feld-Ahorn (*Acer campestre* (auch in Sorten))
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Obsthochstämme in Sorten

2. Hinweise

2.1 Bodenschutz

Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das Merkblatt des Landratsamtes Sigmaringen "Bodenschutz bei Bauarbeiten" sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

Sollte anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt „Erdauffüllungen / Erdaufschüttungen im Außenbereich“ des Landratsamtes Sigmaringen zu beachten. Die entsprechenden Anträge zur Genehmigung der Auffüllung sind rechtzeitig beim Landratsamt Sigmaringen / Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz einzureichen. Auch bei genehmigungsfreien Auffüllungen sind die rechtlichen und fachlichen Anforderungen des Bodenschutzes sowie des Naturschutzes zu beachten.

Wird bei der Erschließung oder den Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z. B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Sigmaringen / Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz zu verständigen.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten. Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

2.2 Immissionsschutz – stationäre Geräte

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

Die Geräte sind in den Bauvorlagen (Lageplan, Schnitte, Ansichten) darzustellen.

In Allgemeinen Wohngebieten gelten nach TA-Lärm die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:

<https://www.lai-immissionsschutz.de/Aktuelles.html?newsID=93>

2.3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Jüngeren Juranagelfluh. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005)

verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Schriftlicher Teil (Teil B2.)

2. Örtliche Bauvorschriften „Im unteren Brühl, 2. Änderung und Erweiterung“

Gemeinde Stetten am kalten Markt, Landkreis Sigmaringen

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Bisherige Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieser Örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen von Örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Äußere Gestaltung von Gebäuden (§ 74 (1) 1 LBO)**
Zu Gestaltung der Außenfassenden sind folgende Materialien nicht zulässig: Platten aus Kunststoff (auch für Überdachungen) und Metallglasbausteinflächen über 2 m².
Die Gestaltung der Fassaden muss in allen Belangen dem örtlichen Charakter Rechnung tragen.

Garagen:

Garagen sollen mit dem Hauptgebäude eine bauliche und gestalterische Einheit bilden. Garagen, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze liegen, sind hinsichtlich Dachform und Dachneigung gestalterisch aufeinander abzustimmen.

2. **Dachform und Dachneigung (§ 74 (1) 1 LBO)**

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Zulässig sind mehrseitige geneigte Dächer, Pultdächer und Flachdächer.
Die beschriebenen Dachformen gelten für Hauptgebäude.
(GD 15°-42° / PD 5°-15° / FD 0°-3°)

Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dachaufbauten, Quergiebel, Vorbauten, Garagen und Nebenanlagen etc., sind andere Dachformen und -neigungen zulässig. Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig.

3. Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Als Dachdeckung sind Ziegel und Betondachsteine in rotbraunen, braunen, schwarzen, grauen und anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig.

Bei Wintergärten ist auch Glas zugelassen.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig. Auf untergeordneten Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen und untergeordneten Bauteilen wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind Metalldeckungen zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solaranlagen, etc.) sind auf dem Dach zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Bei aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern, dürfen diese die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,8 m überschreiten.

4. Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)

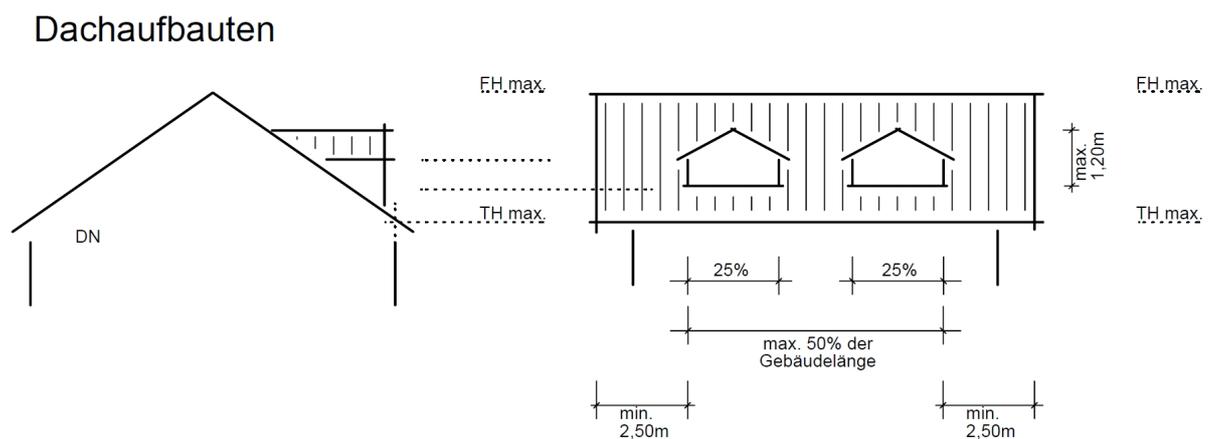
Dachaufbauten sind nur bei einer Hauptdachneigung von mindestens 30 Grad zulässig. Je Dachseite sind Dachaufbauten in einheitlicher Form auszuführen.

Dachaufbauten müssen allseits von Dachflächen umschlossen sein. Übereinander liegende Anordnungen von Dachaufbauten sind unzulässig.

Dachaufbauten und Einschnitte sind zulässig, sofern von Giebelgesimsen jeweils ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten wird und die Höhe von 1,20 m der Aufbauten, gemessen von Oberkanten unterem Sparrenanschnitt, nicht überschritten wird.

Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Länge der Einschnitte darf 4,50 m nicht überschreiten.

Die Sichtflächen der Dachaufbauten sind der Dachfarbe angepasst zu verschalen (keine Putzflächen).



5. Liegende Dachfenster (§ 74 (1) 1 LBO)

Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,50 m² nicht überschreiten.

6. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Grundstückseinfassungen und Abgrenzungen dürfen nur durch lebende Hecken, Sträucher und Holzzäune oder eingewachsene Maschendrahtzäune - max. Höhe 1,50 m - erfolgen. Im Bereich von Sichtflächen darf eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschritten werden.

Sockelmauer dürfen eine Höhe von 0,25 m über Straßenoberkante bzw. über dem bestehenden Gelände nicht überschreiten.

Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche und Gehwegfläche einen Abstand von 0,50 m einhalten.

7. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen angelegt und unterhalten werden. Dies gilt nicht für Zufahrten und Stellplätze. Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

Zufahrten und Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrassen, wassergebundenen Decken o. ä. zu befestigen. Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Abdeckungen von offenen Bodenflächen zur Gartengestaltung mit Schotter- oder Steinschüttungen (mit Vlies, Folien etc.) sind unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen etc.).

8. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Sowie der Anschluss an eine Sammelantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.

9. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 BauNVO)

Strom- und Fernmeldeleitungen sollten unterirdisch verlegt werden.

10. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohnung 2,0 geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Dabei kann der Stauraum (5,50 m) vor der Garage angerechnet werden.

11. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 74 (1) 3 und § 74 (3) 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen, vom vorhandenen Gelände gemessen, max. 1,50 m betragen. Sie dürfen nur auf dem eigenen Grundstück durchgeführt werden. Sie sind anhand von Geländeschnitten nachzuweisen.

Reutlingen, den 21.12.2020

Stetten am kalten Markt, den 21.12.2020

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Maik Lehn
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- 1. Bebauungsplan „Im unteren Brühl, 2. Änderung und Erweiterung“,**
2. Örtliche Bauvorschriften „Im unteren Brühl, 2. Änderung und Erweiterung“,
Gemeinde Stetten am kalten Markt, Landkreis Sigmaringen

Aufstellungsbeschluss	29.06.2020
- Öffentliche Bekanntmachung	02.07.2020
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	06.07.2020 – 07.08.2020
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	06.07.2020 – 07.08.2020
Auslegungsbeschluss	28.09.2020
- Öffentliche Bekanntmachung	08.10.2020
- Öffentliche Auslegung	19.10.2020 – 20.11.2020
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	12.10.2020 – 13.11.2020

Satzungsbeschluss (Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften)

Ausgefertigt:
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses
Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften
stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Stetten a.k.M., den _____

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurden der Bebauungsplan und die
Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Stetten a.k.M., den _____

Bürgermeister