

Mehrfertigung

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Steigäcker I" in Herberlingen

0. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch - BaUGB - vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BaunVO) - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Plinhaltes - PlanZVO - vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BaUGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BaUGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA - gemäß § 4 BaunVO) entsprechend den Einschrieben im Plan.
 Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 (außer Schank- und Speisewirtschaften) und § 4 Abs. 3 Nr. 1 BaunVO. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BaunVO sind gem. § 1 Abs. 5 BaunVO nicht zulässig.

Die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BaunVO werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BaunVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mischgebiet (MI - gemäß § 6 BaunVO) entsprechend den Einschrieben im Plan.
 Zulässig sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 5 BaunVO. Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 + 8 BaunVO sind gem. § 1 Abs. 5 BaunVO nicht zulässig. Die Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BaunVO können in Ausnahmefällen zugelassen werden. Vorhandene Vergnügungsstätten genießen Bestandsschutz.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BaUGB)

§§ 16 - 21 Baunutzungsverordnung entsprechend den Einschrieben im Plan. Geregelt durch Festlegungen der max. überbaubaren Grundfläche (GR) in m², der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BaUGB)

§ 22 Abs. 2 und 4 Baunutzungsverordnung „Offene und abweichende Bauweise“ entsprechend den Einschrieben im Plan. Abweichend von der offenen Bauweise sind einseitige Grenzbebauungen zulässig.
 In Teilbereichen des Baugebietes sind entsprechend Planeintrag nur Einzelhäuser / Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BaUGB und § 23 BaunVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt (s. Planeintrag).
 In den überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen

nach § 14 BauNVO allgemein zulässig.

Vorhandene Nebenanlagen genießen Bestandsschutz.

1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nach Maßgabe der LBO in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig.

Pro Wohngrundstück sind max. 2 überdachte Nebenanlagen zulässig.

Versorgungsanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO, Anlagen für die öffentliche Straßenbeleuchtung sowie Anlagen für die Breitenverkehrsbeleuchtung sind auf privaten Grundstücken zu dulden.

1.6 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich nach der EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe), gemessen über NN (siehe Einschreibung im Plan). Die EFH bezieht sich auf die im Plan dargestellte Lage der Gebäude. Berechnungsgrundlage ist die Straßenplanung vom Ing.-Büro Wasser-Müller.

Verändert sich bei der Realisierung der Straßenplanung deren Höhenlage, so sind die festgesetzten EFH-Höhen entsprechend anzupassen.

Unterschreitungen der festgesetzten EFH von bis zu 0,30 m sind zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet - WA - beträgt die maximale Traufhöhe 3,85 m und 6,50 m (siehe Einschreibung im Plan).
Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der maximal zulässigen

Traufhöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Dies gilt nicht für Gebäuderücksprünge.

Die maximale Firsthöhe im WA darf 9,20 m bzw. 10,50 m nicht überschreiten (siehe Einschreibung im Plan). Sie errechnet sich aus dem Maß EFH - Oberkante Firstziegel.

Bei Erweiterungen, Abbruch und Neubebauung des Bestandes ist die vorhergehende EFH, TH, WH und FH aufzunehmen, sofern im Plan nicht andere Festsetzungen getroffen sind.

1.7 Gebäudesteuerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Stellung der Hauptbaukörper gemäß Firstrichtung.

1.8 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Tiefgaragen, Einzel- und Doppelgaragen bzw. überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu erstellen.

In den im planerischen Teil dafür vorgesehenen Bereich sind Garagen und überdachte Stellplätze zulässig. Eine Verschiebung von angebauten Grenzgaragen in diesen Bereichen entlang des Hauptbaukörpers ist ebenfalls zulässig.

Im sonstigen Bereich sind Garagen und überdachte Stellplätze nur ausnahmsweise zulässig, soweit Belange des Verkehrs und des Städtebaus sowie nachbarliche Belange nicht entgegenstehen.

1.9 Pflanzgebot, Pflanzersatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BaugB)

Für das gesamte Plangebiet besteht ein separater Grünordnungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird und somit bindend ist.

Planungsrechtliche Festsetzungen des Grünordnungsplanes:

Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BaugB):

Nicht überbaute Grundstücksfläche

Zugelassen sind Stellplätze und Zufahren, ausnahmsweise Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nach Maßgabe der LBO.

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BaugB):

- Kinderspielfeld
- als Bestandteil von Verkehrsanlagen

Pflanzgebot Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BaugB):

Als Festsetzungen auf privater Grünfläche, die Lage der im Plan eingetragenen Baumstandorte innerhalb des Grundstücks ist nicht verbindlich. Als standortverbindliche Festsetzung zur grünplanerischen Einbindung auf privater Grünfläche mit Festsetzung der Baumart:

Pflanzgebot: Eberesche - Sorbus Aucuparia - Hstl. 4 x v., StU 18/20

Pflanzbindung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BaugB):

Als Festsetzung auf privater und öffentlicher Grünfläche:

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BaugB).

Umgrenzung von Flächen zur Bindung von Bepflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BaugB):

Die vorhandenen Feldgehölzhecken sind zu erhalten.

Baunordnungsrechtliche Regelungen (§ 74 LBO)

2.1 Dachform und Dachneigung

Ausnahmsweise können Pultdächer mit Versatz oder Krüppelwalm für die Hauptbaukörper im WA zugelassen werden. Die Dachflächen des Hauptbaukörpers müssen gleiche Dachneigung haben. Dachneigung und Dachform sind im Plan festgelegt.

Hinweis:

Zu diesem Bebauungsplan gibt es eine Ortliche Bauvorschrift, in der weitere Regelungen enthalten sind.

III. Hinweise

3.1 Südlich des Plangebietes befindet sich die L 282. Mit Verkehrslärm muß gerechnet werden. Lärmschutzmaßnahmen sind selbstens des Bauherrn durchzuführen. Es besteht kein Anspruch auf Regeln.

3.2 Grundstückseigentümer, die an gewerblich genutzte Flächen und an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen, sind auf mögliche Lärmbelastungen sowie Emissionen z.B. Düngearbeiten auf dem Nachbargrundstück hinzuweisen. Obiges gilt ebenfalls für mögliche Lärmbelastungen durch westlich des Plangebietes befindliche Kirche mit Glockenturm.

3.3 Falls im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Bandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen o.ä.) ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DStG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

3.4 Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die Bodenschutzbehörden sind zu beteiligen (§§ 5, 6 BodSchG)

3.5 Im Plangebiet ist eine insektenfreundliche Straßenbeleuchtung vorgesehen.

3.6 Anfallender Bauschutt und Straßenaufbruch ist, soweit nicht durch Schadstoffe verunreinigt, einer geordneten Aufbereitung und Verwertung zuzuführen. Mit Schadstoffen verunreinigter Bauschutt und Erdaushub ist als Sonderabfall geordnet zu entsorgen. Auf die Nachweisführungspflichten gem. Abfall- und Reststoffüberwachungs-Verordnung wird hingewiesen.

3.7 Baustellenabfälle sind soweit als möglich in verwertbare/nicht verwertbare Fraktionen zu trennen und entsprechend einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zuzuführen.

Ravensburg, den 26.03.1996
geändert: den 17.10.1996

Aufgestellt vom Planfertiger

Änderung des BBP
im vereinfachten Verfahren

Beschluß des Gemeinderats

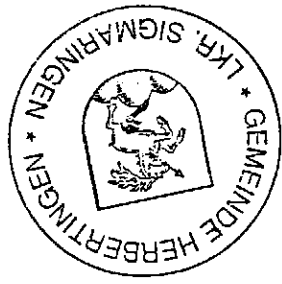
Beteiligung der Eigentümer

Vom 21.10.1996 und 22.11.1996 bis 11.11.1996 durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt am Vorgezogene Bürgerbeteiligung am

Satzungsbeschluß

am

19.02.1997



Ausgefertigt:
Herbertingen, den 03.03.1997

Angezeigt dem Landratsamt Sigmaringen

am

25.03.97

Rechtskräftig durch Bekanntmachung
gem. § 12 BauGB

am

21.03.97

Abt, Bürgermeister