

# Bebauungsrichtlinie

ZUR

## Klarstellungssatzung

### „Braite West“

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des zum zusammenhängend bebauten Ortslage von Stetten gehörenden Bereichs „Braite West“ richtet sich nach den Vorgaben des § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

## Planungs- und Gestaltungsrichtlinien

### 1. Maß der baulichen Nutzung

(nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

#### Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

(nach § 16 BauNVO und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan:

#### Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) darf das mittlere bestehende / natürliche Gelände der Gebäudegrundfläche um max. 1,0 m überschreiten.

#### Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe ist der Abstand von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die maximale Traufhöhe beträgt 6,00 m.

#### Gebäudehöhe (GH)

Die Gebäudehöhe ist der Abstand von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8,50 m.

### 2. Überbaubare Grundstücksflächen

(nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan:

Ausnahmen (nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO):

Die eingezeichneten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen um bis zu 1,5 m überschritten werden.

### **3. Flächen für Garagen / Carports und Stellplätze**

(nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig.  
Mit Garagen, welche mit ihrer Zufahrt senkrecht zur Straße errichtet werden, muss ein Mindestabstand von 5,5 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden.  
Carports und parallel zur Straße errichtete Garagen müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.  
Innerhalb des Straßenabstandes (20 m) zur B 31 dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

### **4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnung und Einschrieb im Lageplan:  
Geh- (GR), Fahr- (FR) und Leitungsrechte (LR)  
Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Stetten bzw. des jeweiligen Leitungsträgers zur Führung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen

### **5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Wohngebäude welche innerhalb der Lärmpegelbereiche II und höher liegen, müssen die jeweiligen Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) eingehalten werden. Es ist mit baulichen Maßnahmen (passiver Schallschutz) sicherzustellen, dass in Aufenthaltsräumen ein Innenschallpegel (Beurteilungspegel) von tags 40 dB(A) und nachts 30 dB(A) nicht überschritten wird.  
Schlaf- und Kinderzimmer sind ggf. mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten (siehe Lärmuntersuchung Fa. Modus Consult Ulm vom April 2008).

### **6. Äußere Gestaltung**

(nach § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Fassadenverkleidungen sind für sämtliche Gebäude nur in Putz, Holz oder Stein vorzusehen.  
Zur Dachdeckungen sind nur Tondachziegel, Betondachsteine oder beschichtetes Metall in grauen bzw. roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig.  
Stark glänzende oder reflektierende Materialien sowie grelle bzw. leuchtende Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht erwünscht.  
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind grundsätzlich zulässig.

### **7. Dächer**

(nach § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Als Dachform sind nur geneigte Dächer zulässig (vgl. Anlage 1).  
Die Dachneigung muss zwischen 10° und 45° betragen.  
Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte und Quergiebel sind zulässig.

Die Summe ihrer Länge darf pro Dachseite  $\frac{3}{4}$  (75 %) der Dachlänge nicht überschreiten. Sie müssen zum First einen lotrechten Mindestabstand von 1,0 m einhalten. Der Abstand zur Giebelwand muss mindestens 2,0 m betragen. Flachdächer oder flach geneigte Dächer sind nur für Garagen, Carports oder Nebenanlagen zulässig und sind bis zu einer Dachneigung von 10° dauerhaft extensiv zu begrünen.

## **8. Werbeanlagen**

(nach § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dachflächen sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht.

## **9. Einfriedigungen, Stützmauern, Auffüllungen und Abgrabungen**

(nach § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind tote Einfriedungen wie Mauern und Zäune nur mit einem Mindestabstand von 1,0 m und einer dauerhaften Bepflanzung zu den öffentlichen Flächen hin vorzusehen.

Die Höhe aller Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen soll 1,0 m nicht überschreiten.

Außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) sind Stützmauern sowie Auffüllungen und Abgrabungen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m vorzusehen.

## **10. Stellplatznachweis**

(nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Pro Wohnung sind 2 Stellplätze vorzusehen.

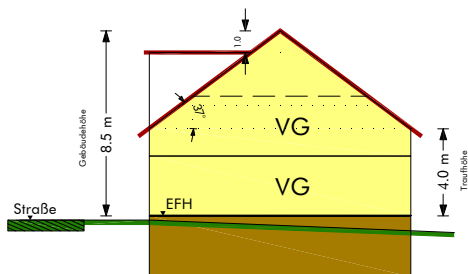
Der Stauraum der Garagen kann als Stellplatz angerechnet werden, sofern die hinterliegende Garage zur gleichen Wohnung gehört.

## Anlage 1

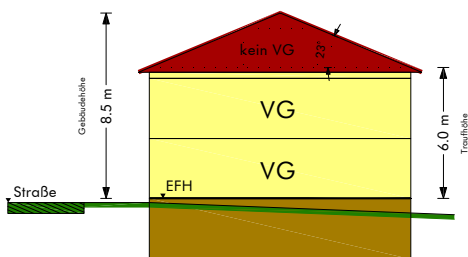
### Schemaschnitte mögliche Gebäude (Muster)

Zur Verdeutlichung der Anwendung von Traufhöhe/ Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung:

Satteldach  
max. GH: 8,5 m, z.B. TH: 4,0 m  
Bsp: SD - DN 37°



Walmdach / Zeltdach  
max. GH: 8,5 m, max. TH: 6,0 m  
Bsp: SD - DN 23°



Pulldach  
max. GH: 8,5 m, max. TH: 6,0 m  
Bsp: PD - DN 11°

