

GEMEINDE STETTEN / BODENSEEKREIS

BEBAUUNGSPLAN

"OBERE BRAITE"

II TEXTTEIL

1.0 Planungsrechtliche Festsetzung gemäß §9 Abs. 1 BauGB

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
§9 (1) Nr.1 BauGB und BauNVO
- a) s. Eintrag im Lageplan
- b) Reines Wohngebiet (WR) gemäß §3 BauNVO
Die Ausnahmen nach Abs. 3 sind unzulässig, ausgenommen kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
§9 (1) Nr.1 BauGB
- a) s. Eintrag im Lageplan
- 1.3 Bauweise
§9 (1) Nr.2 BauGB
- a) Offene Bauweise
Nach §22 Abs.2 BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- b) Ein Überschreiten der Baugrenzen ist für Anbauten als Ausnahme bis zu einer Breite von 5,0 m und einer Tiefe von 2,0 m an den Traufseiten zulässig, nicht jedoch an den Giebelseiten.
- 1.4 Stellung der baulichen Anlage
§9 (1) Nr.2 BauGB
- a) Firstrichtung s. Eintrag im Lageplan
- b) Nebenfirstrichtungen sind als Ausnahme für untergeordnete An- und Aufbauten (z.B. Erker, Dachgaupen) zulässig.

1.5 Höhenlage der
baulichen Anlage
§9 (1) Nr.2 BauGB

- a) Sie wird durch Angabe der Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH) - Fertigfussbodenhöhe im EG - in Bezug zur Höhe der Verkehrsflächen angegeben.

s. Eintrag im Lageplan

Die Bauvorlagen sind mit beglaubigten Geländeprofilen zu versehen.

Die Sockelhöhe - von Geländeoberfläche bis EFH - darf bergseitig 0,5 m nicht überschreiten.

1.6 Garagen/Stellplätze
§9 (1) Nr.4 BauGB

- a) Garagen sind nur in den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zuzulässig.

Anstelle von Garagen sind auch Stellplätze sowie überdachte Stellplätze zugelassen.

Garagen der Gebäude Nr.3, 4, 5, 6, 7, 10, 15 sind vollständig in das Hauptgebäude zu integrieren.

- b) Stellplätze sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig und dürfen nicht überdacht werden.

1.7 Nebenanlagen
§9 (1) Nr.4 BauGB

- a) Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs.1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen, Pergolen und Sichtschutzanlagen.

- b) Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs.2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Lage und Gestaltung der Elektroverteilerkästen sind mit der Gemeinde abzustimmen.

1.8 Pflanzgebot
Pflanzerhalt
§9 (1) Nr.20,25 BauGB

Maßnahmen zum Schutz vorhandener Grünstrukturen (Biotop- u. Artenschutz) und zur Einbindung des Wohngebietes in die Bodenseelandschaft (BauGB § 9 (1) Abs. 20,25)

- a) Erhaltung und Unterhaltung von wertvollen Solitärbäumen. Bei Abgang ist ein Baum gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen.
Pflanzgröße: Hochstämme.
- b) Wertvolle Obst-/Laubgehölze, bei denen während der Straßen- und Hochbaumaßnahmen ein besonderer Baumschutz notwendig ist (s. DIN 18920 "Schutz von Bäumen"...): Schutzzaun, Stammschutz, Wurzelvorhang u.a.
Im Bereich der Baumkronen sind befestigte Flächen offenporig auszubilden (z.B. Rasenpflaster). Desweiteren gelten die Festsetzungen von Pkt. a).
- c) Flächenhafter Erhalt von Morphologie und Vegetation der Stufenraine. Sie sollen als Vernetzungslinien zwischen Siedlung u. Landschaft dem Artenschutz dienen.
Pflege:
1. extensive Pflege der offenen Böschungsabschnitte: 1malige Mahd im Spätsommer, Abfuhr des Mahdgutes, kein Dünger, keine Pestizide. Pflegeziel ist ein artenreicher Halbtrockenrasen.
 2. Der standortgerechte Strauchbewuchs gemäß Kleinstrukturenliste Nr. 5,6,7,10,11 ist zu erhalten und zu pflegen.
 3. Pioniergehölze wie Brombeeren + Weiden sind alle 3 Jahre auf den Stock zu setzen.
Kleinstrukturenliste Nr. 4,8,12, 13.
 4. Standortfremde Pappelschößlinge können ausgestockt werden.
Ansonsten wie Pkt. 4.3. GOP
Kleinstrukturenliste Nr.3.
- d) Anpflanzung von Solitärbäumen gemäß Pflanzenliste 1,2,3. Um den landschaftlichen Charakter zu erhalten, wird empfohlen, vorwiegend Obstgehölze zu verwenden. Der Standort darf max. 4m vom Plan abweichen.
Pflanzgröße: mind. 3x v. 250/300.

- e) Entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft sind Strauchgruppen in lockerer Abfolge zu pflanzen, die etwa zu 90% aus einheimischen Gehölzen bestehen (s. Pflanzl. 2,4). um eine bestmögliche Verzahnung (keine Abriegelung) mit der umgebenden Landschaft zu erreichen, ist ca. 50% der Grundstücksgrenze zu bepflanzen.
Pflanzgröße: 2x v. 100/150 zweireihig.

1.9 Verkehrsflächen
§9 (1) Nr.11 BauGB

- a) Die eingetragenen Sichtfelder sind von der Bebauung freizuhalten und ständig von allen Sichthindernissen über 0,80 m Höhe über der Fahrbahn bzw. unter 2,0 m Höhe (Baumkrone) freizuhalten.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß §73 LBO Bad.-Württ.

2.1 Baukörper

- a) Sie sind auf rechteckigem Grundriss in geschlossener Gebäudeform auszubilden.
- b) Anbauten (z.B. Erker, vorspringende Treppenhäuser) sind in einfacher, rechtwinkliger Form zu gestalten. Runde oder vieleckige Formen sowie Türme sind unzulässig.
- c) Auskragende Gebäudeteile, auch Balkone und Loggien über 1,00 m Tiefe sind ohne senkrechte Unterstützung unzulässig.

2.2 Dächer

- a) Die Dächer sind als symmetrische Satteldächer (SD) in rechtwinkliger Grundform mit den im Lageplan festgesetzten Dachneigungen und Firstrichtungen auszuführen.

Abwalmungen und schräg angeschnittene Traufen und Ortgänge sind unzulässig.

- b) Wiederkehren, die senkrecht zur Hauptfirstrichtung verlaufen, sind in symmetrischer Form zulässig, sofern deren Traufhöhen nicht höher als 1,0 m über der Traufe des Hauptdaches liegen und die max. Breite unter 5,0 m liegt. Die Dachneigung ist nach den Eintragungen im Lageplan einzuhalten.

- c) Dachgaupen sind nur als Schleppegaupen, stehende Gaupen oder Dreiecksgaupen zulässig. Sie dürfen nicht breiter als 2,5 m sein und die Gesamtbreite einschl. der Breiten von Wiederkehren darf das 0,4-fache der Trauflänge des Hauptdaches nicht überschreiten.

Die Dachfläche muß mind. 1,0 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches in dieses einbinden.

Offene Gaupen (Loggien) sind zulässig - nicht jedoch sonstige nicht überdeckte Dacheinschnitte.

- d) Eingangsvordächer und dergl. sind in einfacher Form ohne Abwalmungen auszubilden. Die Neigung von Schleppepdächern ist auf 25° - 40° festgesetzt.

- e) Die Neigung von Garagendächern ist auf 30° - 45° festgesetzt.

- f) Dachüberstände sind vorgeschrieben; sie betragen an der Traufe mind. 50 cm und giebelseitig mind. 25 cm.

Bei Dachaufbauten und Garagen sind kleinere Überstände einzuhalten, als am Hauptdach. Sämtliche Dachgesimse sind offen (sichtbare Sparrenköpfe) mit vorgehängter Dachrinne auszuführen.

- g) Die Dacheindeckung ist nur mit braunroten, kleinformatigen Dachziegeln zulässig.
- h) Stark profilierte Hölzer, Leisten und dergl. sind unzulässig.
- i) Dachfenster sind zur Belichtung von Aufenthaltsräumen unzulässig. In Nebenräumen können sie zugelassen werden, wenn ihre Glasbreite 50 cm nicht übersteigt.

2.3 Fassaden

- a) Als Fassadenmaterialien sind nur Putz oder Putz/Holzkombinationen zugelassen. Stark strukturierte Putzflächen sind unzulässig.

Holzverschalungen, auch Leistenverschalungen, sind nur mit einer Brettbreite von mind. 12 cm und ohne starke Profilierung auszuführen.

- b) Wandöffnungen für Fenster und Türen dürfen nicht breiter als 1,8 m sein - können jedoch aneinandergereiht werden.

Die ungeteilte Glasbreite eines Fensters darf nicht mehr als 70 cm betragen - Sprossen sind nur zulässig, wenn deren Breite mind. 3 cm beträgt.

Lichtöffnungen aus Glasbausteinen sind unzulässig.

- c) Balkone sind nur zulässig, wenn sie in das Dach eingebunden sind oder separat überdacht werden.

Geländer sind aus Holz mit einfachen, ohne starke Profilierung versehenen Brettern herzustellen. Ausnahmsweise sind Metallgeländer zulässig, wenn sie als einfache Stabkonstruktion ausgebildet werden

- d) Die Farbgebung der Putzflächen hat in hellen, gebrochenen Farben zu erfolgen. Die Holzflächen sind in hellen bis mittelbraunen, in Ausnahmen mit zurückhaltenden bunten Tönen zu streichen.
- e) Die Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen ist den Hauptgebäuden anzugleichen.

2.4 Gebäudehöhen

- a) Die maximale Wandhöhe beträgt 3,60 m. Sie wird gemessen von EFH (=Erdgeschossfußbodenhöhe=Fertigfußboden) bis zum Schnittpunkt von Aussenkante Aussenwand und Oberkante Dachhaut (Deckung).

(s. Skizze auf Lageplan)

2.5 Antennen / Niederspannungsleitungen

- a) Die bestehende Gemeinschaftsantenne bei der benachbarten Schule wird für das gesamte Neubaugebiet erweitert. Einzelantennen sind unzulässig.

- b) Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig, sofern sich die Zulässigkeit nicht aufgrund anderer, vorrangiger Gesetze ergibt.

2.6 Unbebaute Flächen

- a) Die unbebauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

- b) Privater Vorgartenbereich:
Ein offener Vorgartenbereich bewirkt eine starke Verknüpfung von Straßenraum und Bebauung und steigert somit die Wohnqualität (z.B. offene Rasen-/Wiesenflächen mit Staudenbeeten und einzelnen Gehölzen). Als Einfriedung dürfen nur Holzstaketenzäune mit einer maximalen Höhe von 1.00m angebracht werden.

Garagenzufahrten und private Stellplätze sind in offenporigen Belägen auszubilden, um die natürliche Regenwasserversickerung weitgehend zu erhalten (z.B. Rasenpflaster, Kiesbelag, etc.).

- c) Privater Garten:
Aufgrund der exponierten Lage in der sensiblen Bodenseeuferlandschaft und der Nähe zum LSG sind die Gärten extensiv zu pflegen, d.h. kein Herbizideinsatz, Kompostierung der Gartenabfälle, vorwiegend Verwendung einheimischer Gehölze; nicht erlaubt sind: Thuja-, Chamacyparis-, Abies-, Pinus- und Piceaarten.

- d) Neue Böschungen sind weich auszuformen und mit standortgerechten Kräutern und Gehölzen zu bepflanzen.

Das Gelände darf durch ein Bauvorhaben nicht in seinem natürlichen Verlauf gestört werden. Veränderungen sind nur zum Anschluss an das Gebäude in grossflächiger Modellierung vorzusehen; Aufschüttungen oder abrupte Abgrabungen sind unzulässig.

- e) Einfriedungen sind nur mit einfachen Holzzäunen oder eingewachsenen Maschendrahtzäunen zulässig.

Mauern dürfen höchstens 30 cm über die Geländeoberfläche hinausragen bei Geländeversprüngen von der unteren Ebene aus gemessen höchstens 1,00 m. Schmiedeeiserne Zäune, Koniferen- und Thujahecken sind unzulässig.

2.7 Pflanzliste (s. Grünordnungsplan)

1. Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Stieleiche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Ulmus glabra	- Bergulme

2. Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	- Feldahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Alnus incana	- Grauerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Pyrus communis	- Holzbirne
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia	- Eberesche

3. Obstgehölze (Hochstämme)

Baumanns Renette	Gelbmöster
Brettacher	Grüne Jagdbirne
Berlepsch	Schweizer Wasserbirne
Gewürzluiken	
Glockenapfel u.a.	

4. Sträucher

Corylus avellana	- Haselnuß
Cornus sanguinea	- Bluthartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa canina	- Hundsrose
Salix in Arten	- Strauchweiden
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

5. Schling- und Kletterpflanzen

Clematis vitalba
Hedera helix
Parthenocissus quinquefolia u.a.

6. Empfehlungen:

Die Pflanzenverwendung im Garten sollte sich nach dem dörflichen Umfeld richten. Stauden und Sträucher aus dem Bauerngarten ergeben ortstypische Gartenbilder und sind zudem pflegeleichter als städtisches Schmuckgrün. Neben einheimischen Pflanzen sollten noch folgende Pflanzen verwendet werden:

Flieder
Quitte
Moosrose
Buchsbaum
Jelängerjelieber

Sonnenhut
Phlox
Margeritten
Salbei
Nelken i. Sorten
Schwertlilien i. Sorten
Pfingstrose
Stockrose
Marienglockenblumen u. v. andere

3.0 Hinweis / Sonstiges

- 3.1 Von der naheliegenden Bundesstraße Nr. 31 (150 - 200 m entfernt) und durch die erhöhte Lage des Baugebietes können sich Störungen durch Lärm ergeben.
Es wird daher dringend empfohlen, zumindest auf der Südseite, Schallschutzfenster einzubauen.
- 3.2 Die Art der Grundstücksbegrünung und Aussengestaltung ist mit dem Bauantrag vorzulegen.
- 3.3 Dem Bauherrn und dessen Planer wird als Planungshilfe das örtliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Stetten (Pkt. 4 Planung /Konzepte) sowie die vom Bodenseekreis herausgegebene Gestaltungsfibel "Bauen auf dem Lande" empfohlen.
- 3.4 Grundsätzliche Gestaltungsvorstellungen der Gemeinde sind anhand eines Modells im Maßstab 1:500 entwickelt worden. Das Modell ist zu den üblichen Dienststunden bei der Verwaltung einzusehen.

4.0 Rechtliche Grundlagen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.86
 b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.77, geändert 30.12.86
 c) Planzeichenverordnung (Planz V) vom 30.07.81
 d) Landesbauordnung f. Baden-Württemberg (LBO) vom 28.11.83

5.0 Bestandteile

- a) Lageplan Maßstab 1:500 vom 02.02.89 einschließlich Zeichenerklärung
 b) Textteil Teil II
 c) Gründordnungsplan vom 02.02.89

<p>Angezeigt nach § 11 Abs.1, 2.HS BauGB am 30. 11. 1989</p> <p>Friedrichshafen, den 24. 01. 1990 Landratsamt Bodenseekreis</p> <p><i>Paul</i></p> 

aufgestellt:
 Stetten, den 28. 8. 1989

GULDE & WAMSLER
 Freie Architekten
 Breitenweg 38 A
 7758 Stetten / Bodensee
 Tel. (0 73 32) 74 95

(Stempel und Unterschrift)



anerkannt:
 Stetten, den 28. 8. 1989

Höflin
 Bürgermeister

(Stempel und Unterschrift)

Ausgefertigt!