

T E X T T E I L

Gemeinde Stetten
Bodenseekreis

Bebauungsplan „**Untere Braite**“

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
1.3	Bauweise	4
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	4
1.5	Flächen für Garagen / Carports und Stellplätze	5
1.6	Verkehrsflächen	5
1.7	Öffentliche Grünflächen	5
1.8	Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	5
1.9	Landwirtschaftsfläche	5
1.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
1.11	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	6
1.12	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	6
1.13	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen	7
1.14	Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers	7
2	Nachrichtliche Übernahmen	8
2.1	Straßenabstand	8
2.2	Schutz des Grundwassers	8
2.3	Bodenschutz	8
2.4	Denkmalschutz	8
3	Hinweise	9
3.1	Regenwassernutzung	9
3.2	Versorgungsleitungen	9
3.3	Erdwärmesonden	9
	Aufstellung	10
	Ausfertigung	10
	Bearbeitung	10

Anlage 1 : Muster Schemaschnitte (Gebäude)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617),

Baunutzungsverordnung -BauNVO- vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV90- vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Baugebiete:

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

a) Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO)

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

c) Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Folgende allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

1. keine

d) Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für Verwaltungen
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

1.2.1 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 BauNVO und § 18 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Bezugshöhe (BZH)

Die Höhenlage der Gebäude ist durch Eintrag einer Bezugshöhe (BZH) im Lageplan festgesetzt, diese bezieht sich auf NN-Höhen im neuen Höhensystem.

Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe (TH) ist der senkrechte Abstand zwischen der Bezugshöhe (BZH) bis zum fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (vgl. Anlage 1).

Die max. zulässige Traufhöhe beträgt 6,00 m.

Gebäudehöhe (GH)

Die Gebäudehöhe (GH) ist der senkrechte Abstand zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem höchsten Punkt des Gebäudes (vgl. Anlage 1).

Die max. zulässige Gebäudehöhe beträgt 8,50 m.

1.2.2 Grundflächenzahl

(§ 19 Abs.1 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Gebäudegrundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die max. zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,35.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 2 BauNVO

Die Gebäude müssen im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Die maximale Gebäudelänge ist auf 16 m beschränkt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen begrenzt. Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden.

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

Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc. um bis zu 1,5 m überschritten werden.

1.5 Flächen für Garagen / Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig.

Garagen, welche mit ihrer Zufahrt senkrecht zur Straße errichtet werden, müssen einen Mindestabstand von 5,5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten.

Carports und parallel zur Straße errichtete Garagen müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einhalten.

1.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

1. Fahrbahnen und Mischverkehrsflächen (Geh-, Rad- und Fahrverkehr)
2. Geh- (GW), Rad- (RW) und Wirtschaftswege (WW)
3. Verkehrsgrün (V)

Die Unterteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahnen, Wege, Grünflächen und Stellplätze sind nachrichtliche Wiedergaben.

1.7 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnung und Einschrieb im Lageplan.

GR 1: Wiese, Ausgleichs- und Retentionsfläche sowie Erhaltung der Grabenbereiche am Südrand.

1.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Graben- und Retentionsbereiche zur Regelung und Erhaltung der Straßen- bzw. Oberflächenentwässerung sowie Mulden-Rigolensysteme auf privaten Bauflächen zur Versickerung und Regenwasserbehandlung.

1.9 Landwirtschaftsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur- und Landschaft.

Umwandlung der Intensivobstanlage in eine Wiese mit heimischen Saatgut und Anpflanzung sowie dauerhafte Erhaltung von heimischen Obstbäumen.

1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnung und Einschrieb im Lageplan.

LR 1: bestehende und neue Kanalhaltungen
 Leitungsrechte (LR) zu Gunsten der Gemeinde Stetten zur Führung und Unterhaltung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen zur Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung.

LR 2: bestehende und neue Grabenbereiche
 Leitungsrechte (LR) zu Gunsten der Gemeinde Stetten zur Führung und Unterhaltung von oberirdischen Entwässerungseinrichtungen (Gräben) zur Straßen-, Oberflächen- / Regenwasserentsorgung.

1.12 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Für Gebäude in den Lärmpegelbereichen III bis IV müssen die jeweiligen Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise) vom November 1989 eingehalten werden. Es ist mit baulichen Maßnahmen (passiver Schallschutz) sicherzustellen, dass in Aufenthaltsräumen die jeweils zulässigen Innenschallpegel (Beurteilungspegel) nicht überschritten werden.

Schlaf- und Kinderzimmer sind ggf. mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten. Für die Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der DIN 4109 / nachfolgender Tabelle auszubilden.

Lärmpegelbereich (siehe Lageplan)	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Erforderliches Gesamtschalldämmmaß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R'w,res) – Tab. 8	
		Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
	[dB(A)]	[dB]	[dB]
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

1.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die eingezeichneten Standorte der Anpflanzungen sind variabel.

Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung von 2 heimischen und standortgerechten Laubgehölzhochstämmen je Baugrundstück.

Pflanzgebot 2 (PFG 2)

Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung von standortgerechten Obsthochstämmen auf Grünfläche GR 1.

1.14 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

2 Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

2.1 Straßenabstand

Nach § 9 des Bundesfernstraßengesetzes (FstrG) besteht längs von Bundesstraßen eine 20 m breite Anbauverbotszone, in der keine baulichen Anlagen wie Gebäude, Werbeanlagen, Stellplätze, wesentliche Aufschüttungen oder Abgrabungen, etc. errichtet werden dürfen.

2.2 Schutz des Grundwassers

Wird im Zuge von Baumaßnahmen (auch Erschließungsmaßnahmen) unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit zulässig und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, welche bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation ist unzulässig. Drainagen zur Absenkung des Grundwassers sind unzulässig.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

2.3 Bodenschutz

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) soll nach Möglichkeit innerhalb des Baugebietes verwendet werden.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die beigefügten Hinweise zu beachten (S. Merkblatt für den Bauherrn – Bodenschutz bei Bauarbeiten vom LRA).

Anfallender Überschuss an humosem Oberboden aus 0 bis 30 cm Tiefe sowie Erdaushub aus dem festgestellten Auffüllungsbereich des Grundstücks Flst.-Nr. 105/2 ist nicht uneingeschränkt, also frei verwertbar. Insbesondere für den aus dem Bereich der Auffüllung stammenden Erdaushub ist die Unbedenklichkeit durch einen Gutachter nachzuweisen. Der Erschließungsplanung und den nachfolgenden Baugesuchen sind Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzepte für den anfallenden Erdaushub beizufügen. Die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Landratsamtes Bodenseekreis ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

2.4 Denkmalschutz

(§§ 20, 27 DSchG)

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannt historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Regierungspräsidium – Referat Denkmalpflege – sowie der Gemeinde anzuzeigen.

Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht das Regierungspräsidium – Referat Denkmalpflege – einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Hiermit wird auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des § 27 DSchG hingewiesen.

3 Hinweise

3.1 Regenwassernutzung

Die anfallenden Dachwässer können unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Normen (DIN 1986, DIN 1988) als Brauchwasser genutzt werden.

Es wird empfohlen die anfallenden Oberflächenwasser auf den Grundstücken, vor allem die Dachwasser, dem Wasserkreislauf über Zisternen wieder zuzuführen.

3.2 Versorgungsleitungen

Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Versorgungsleitungen vorhanden sind. Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers. Eine notwendige Verlegung im Falle einer Bebauung der Flächen geht ebenfalls zu Lasten des Bauenden.

3.3 Erdwärmesonden

Um mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden müssen beim Bau von Erdwärmesonden alle geltenden Vorschriften gemäß dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ (derzeit 4. überarbeitete Neuauflage, UM Mai 2005) berücksichtigt werden.

Nach der Erdwärmesondenkarte für den Bereich des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben liegt das Baugebiet in einer Fläche der Kategorie 1 mit folgender Charakteristik: Anlagen von Erdwärmesonden erlaubt; Untergrundverhältnisse für den Bau und Betrieb von Erdwärmesonden bis 200 m hydrogeologisch günstig.

Bezüglich der Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 108 Abs. 4 des Wassergesetzes erforderlich, welche beim Amt für Wasser und Bodenschutz des Landratsamtes Bodenseekreis zu beantragen wäre.

Aufstellung

Gemeinde Stetten

Stetten, den 01.04.2010




Siegmund Paul, Bürgermeister

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Stetten, den 01.04.2010

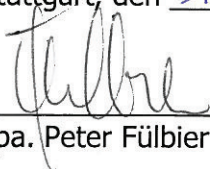


Siegmund Paul, Bürgermeister

Bearbeitung

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, den 31.03.2010



ppa. Peter Fülber



Margarethe Stahl

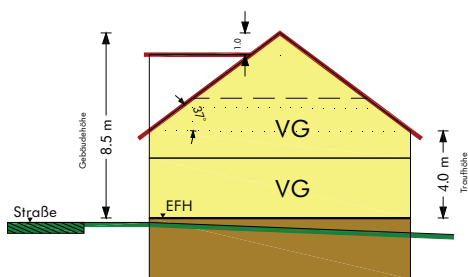
Anlage 1

Schemaschnitte mögliche Gebäude (Muster)

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

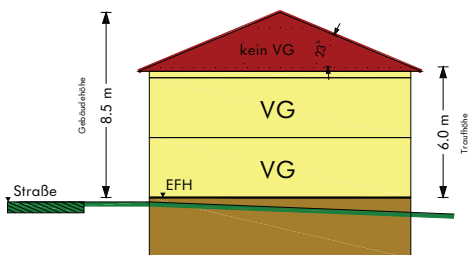
Satteldach

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°

