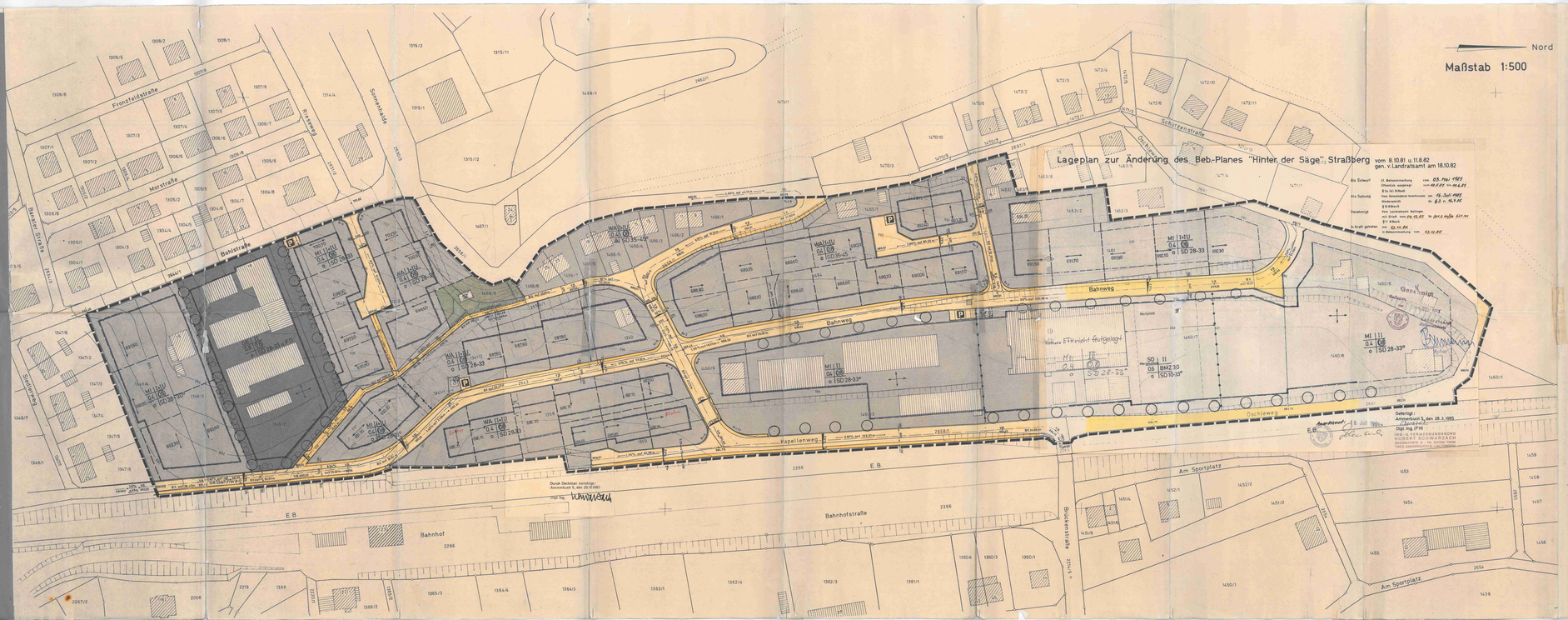

Zeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§§1) ¶ BBauG)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§6 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
- SO — Sondergebiet (§11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BBauG)

- I+I U — Zahl der Vollgeschosse(=höchstgrenze) (§ 18 BauNVO) u.U. mit § 9(1) LBO) hier z.B. I Vollgeschoss als Höchstgrenze
- 0.4 — Grundflächenzahl (GRZ) hier z.B. 0.4 (§ 19 BauNVO)
- Ⓥ — Geschossflächenzahl (GFZ) hier z.B. 0.8 (§ 20 BauNVO)
- BM 2.30 — Baumassenzahl (BMZ) hier z.B. 2.30 (§ 21 BauNVO)

BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BBauG)

- o — Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- Δ — Einzel- und Doppelhäuser zulässig

DACHFORM (§ 111 (1) LBO)

- SD 28-33 — Satteldach hier z.B. 28-33° Neigung

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN (§ 9 (1) 2 BBauG)

- Überbaubare Grundstücksfläche(§ 23 (1) BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (1) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BBauG)

- Firstrichtung der baulichen Anlage zwingend
- Firstrichtung der baulichen Anlagen möglich

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BBauG)

- Gehweg
- Fahrbahn
- P — Öffentliche Parkfläche
- Begrenzungslinie für Strassen und sonstige Verkehrsflächen
- Gestrichelte Linien

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BBauG)

- Kinderspielplatz

VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 (1) 12 BBauG)

- Trafostation

LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) 13 BBauG)

- LR — GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BBauG)

Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern (§ 9 (1) 25a BBauG)

- Pflanzgebot für Bäume
- Pflanzgebot für Sträucher

ERLÄUTERUNGEN

- Vorhandene Bebauung
- 1354 — Flurstücksnummern, Flurstücksgrenze vorhanden
- Flurstücksgrenze geplant
- 693.60 z.B. — Endgeschoss-Fussboden-Höhe

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Allgemeine Angaben

1.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen ausser Kraft.

Dem Bebauungsplan liegen die Längsschnitte sowie ein Höhenplan der öffentlichen Verkehrsflächen bei. Sie sind Bestandteil dieser Satzung.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG und BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

2.1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

2.1.3 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

2.1.4 Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO)

2.2 Bauweise (§ 9 (1) 2 BBauG)

= offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

2.3 Stellung und Anordnung der Gebäude (§ 9 (1) 2 BBauG)

Wie im Lageplan eingetragen.

2.4 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BBauG)

2.4.1 Freistehende Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werden Eingangen erstellt, sind sie an das Hauptgebäude anzubringen.

2.4.2 Garagen sind mit einem Abstand von 5,00 m zur Strassenbegrenzungslinie zu errichten. Die Garagenvorfahrten ist als Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten (Stauraum).

2.5 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) 8 BBauG)

2.5.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind zulässig, soweit sie sich nicht um bauliche Anlagen gem. § 2 (2) LBO handelt.

Aufschüttungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche(§ 23-(3) BauNVO) und entlang der Strassen zulässig.

2.5.2 Versorgungsanlagen (§ 14 (2) BauNVO) Siehe Eintragung im Lageplan.

2.6 Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern (§ 9 (1) 25a BBauG)

2.6.1 Zwischen den Gewerbe u. dem Wohngebiet sind auf den Betriebsgrundstück im Abstand von 10m großflächige heimische Laubbäume u. zwischen den Bäumen heimische Sträucher zu pflanzen.

Im Mischu. Sondergebiet ist entlang des Kapellen- Dachs u. Bahnweg eine Reihe heimischer Laubbäume zu pflanzen.

3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 111 LBO)

3.1 Äussere Gestaltung der Gebäude :

3.1.1 Hauptgebäude : Satteldach und Krüppelwalmdach, soweit diese Dachform im Bau-Plan Vorgesehen ist.

3.1.2 Garagen : Flachdach, Pultdach, Satteldach
Hauptgebäude : Siehe Eintragung im Lageplan.

3.1.3 Garagen : 0°-5°

Deindeckung Satteldach : Ziegel und Schiefer zugelassen

3.1.4 Flachdach : Kiesdach

Traufhöhe : Höhenlage Aussenwand-Dachhaut = 3,30 m ü. ERH-Haus

3.1.5 Dachaufbauten : sind nicht zulässig.

3.1.6 Erdgeschoss-Fussbodenhöhen : Abweichungen von 0,30m sind zulässig.

Fussbodenhöhen : Abweichungen bis 1,20m sind in Lagerain eingetragen.

Den Baugrund sind Geländeschnitte beizufügen.

3.2 Einfriedigungen An Eckgrundstücken sind die Einfriedigungen so zu gestalten,dass die Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich der Strassen und Kreuzungen nicht beeinträchtigt wird.
Zulässig sind Beton-/Natursteinsockel oder Sockelmauern aus Natursteln oder Einfassungen sowie Palisadenwände bis 80cm Höhe über Fahrbahnoberkante.
Dahinter stehende Hecken aus bodenständigen Sträuchern sindbis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m zugelassen.

3.3 Versorgungs-leitungen Versorgungsleitungen für Telefon,Licht etc.im Gebiet dieses Bebauungsplanes werden verkabelt.

4. Hinweis

4.1 Wegen der Eisenbahn können Umsatzstoranlagen erforderlich werden.

BEGRÜNDUNG :

I. Allgemeines:
Durch die Stillegung des Sägewerkes Strobel bietet sich die westlich der Bahnhofstrasse gelegene Gewerbefläche für eine Wohnbebauung an. Die unterschiedliche Nutzung der Gesamtfläche (Gastatte, Schusterei- und Führungsrammen,Wohngebiet) lassen die Aufstellung eines Bebauungsplanes eines relativ einheitlichen Gebietes als sinnvoll erscheinen. Nur über ein grundbuchrechtlich abgesichertes Wegerecht waren z.B. die Anlagen der Schützenstrasse mit Omnibusfahrzeugen zu erreichen. Da westlich der Bundesbahnstrecke kein Bebauungsplan bestand,wurde auch die Fläche bis zum Interzo- Bahnsteig mit einbezogen.

II. Erläuterung der Planaufstellung :
Zwischen dem Gastatt Schneider (früher Sägewerk Strobel) und der Schützenstrasse befinden sich grösserre überbaubare Flächen,die ebenso wie nördlich und südlich der Firma Heidenreich sowie Gattich der Kapellenstrasse,die verkehrsmässige Erschliessung des Gebietes ermöglicht. Es ist naheliegend, daß sich die Führungsrammen- Schatz e.K. in unmittelbarer Nähe ihres Betriebes an einen Anbieu,die Häuser an der Kapellenstrasse haben nur eine provisorische Zufahrt und schliesslich kann die Firma Heidenreich kaum vom Schwerverkehr angefahren werden. Die Gesamtsituation in diesem Bereich lässt eine städtebauliche Ordnung nur über einen Bebauungsplan zu.

III. Abgrenzung :
Die Abgrenzung o im Osten Bahnlinie (im Süden Flurst. 1.360/4 (im Westen Flurstrasse,Kapellenstrasse,,Bgrweg,,Dorfstrasse (im Norden Dach-weg) ergibt sich aus der Topographie,der vorhandenen Bebauung und der geplanten Bauweise.

IV. Bauvoraussetzungen
Die Versorgungsleitungen sind im Einzugsbereich des Bebauungsplanes alle kanalisiert.Bei den Kanalisationsarbeiten am Hauptabfall sind wie alle Maschinenfabrik- Anlagen,für diese Betriebe wurden Sonderanlagen bis zur Gemarkungsgrenze Straßberg-Jungingen,Sonderleitungen mitverlegt.Sie werden über Hauptkanäle (Grösserdrosse,Bahnstrasse bis Bahnweg,dem Klärwerk in Straßberg-Hausen zugeführt. Die Abwasserentwässerung (Hochwasserkanäle) verläuft parallel. Die Stromversorgung erfolgt über Erdkabel. Telefonanschlüsse sind in allen Gebäuden vorhanden. Telefonzellen Fernsprechstationen werden derzeit über der Erde verlegt.

V. Planungskosten :
Das Gesamtplan umfasst eine Gesamtfläche von 7,1295 ha
davon sind : ha
Grundfläche 5,7650 ha
Strassen und Wege 1,2013 ha
geplante Wohngebäude 66
geplante Wohnungen 66

VI. Erschliessungskosten :

Strassenbau,Wege	450 000,--DM
Kanalisation	220 000,--DM
Wasserversorgung	235 000,--DM
Stromversorgung	80 000,--DM
Grunderwerb Bundesbahn	30 000,--DM
Vermessungskosten	80 000,--DM
Planungskosten etc.	30 000,--DM
Gesamterschliessungskosten	1 150 000,--DM

VII. Finanzierung :
Die entstehenden Kosten zur Durchführung dieses Bebauungsplanes vorausichtlich in erstenlinien Erschliessungskosten werden aus dem Haushalt der Gemeinde Straßberg bereitgestellt.

GEMEINDE STRASSBERG ZOLLERNALBKREIS

BEBAUUNGS-PLAN M. 1:500 HINTER DER SÄGE

STOTZBAUSCHE PLANUNG
DIPL.ING.M.J. SCHWARZACH + PARTNER
FREIE ARCHITEKTEN UND INGENIEURE
7403 AMMERBUCH 5 ,THEODOR-HEUSS-STR. 1
TELEFON (07032) 75488
AMMERBUCH , DEN 30.10.82
kawrwein

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 15.9.1977 (BGBL. I, 1977 S. 1763) FINDET ANWENDUNG.

FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG DER PLAN-UNTERLAGEN MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER

ALS ENTWURF	LT.-BEKANNTMACHUNG	VOM 03.11.82 u. 22.11.82
	ÖFFENTLICH AUSGELEGT VOM 5.12.82 BIS 10.1.83	
ALS SATZUNG	§ 2(7) BBauG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM 9.02.83	
	ORTSVORSTEHER § 1	NEIN
GENEHMIGT	§ 10 BBauG V. LANDRATSAMT BALINGEN MIT ERLASS VOM 18.03.83	NEIN Jhr.Zt. 662.11 Sa/Ha
IN KRAFT GETRETEN	AM 22.07.83	
	LT.BEKANNTMACHUNG	VOM 22.90.83
ÖFFENTLICH AUSGELEGT	§ 12 BBauG	VOM BIS