



KREISSTADT SIGMARINGEN

BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG

„ZIEGELESCH“

GEMARKUNG SIGMARINGEN

TEXTTEIL

STADTPLANUNGSAMT SIGMARINGEN

FÜRST-WILHELM-STRASSE 15

72488 SIGMARINGEN

PLAN-NR.: 01-73.1

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zur Bebauungsplanänderung „Ziegelesch“, Gemarkung Sigmaringen

1. Grund für die Änderung

Im Baugebiet „Ziegelesch“ sind nur noch wenige Bauplätze für eine 1 bis 2-geschossige Bebauung frei.

Der gesamte Bereich zwischen der Buchenstraße und der Hohenzollernstraße, für den der rechtskräftige Bebauungsplan „Ziegelesch“ eine 3 bis 4-geschossige Einzelhausbebauung vorsieht ist dagegen noch völlig unbebaut.

Grund dafür ist, dass bisher keinerlei Nachfrage für Bauplätze mit Geschosswohnungsbau bestand.

Nachdem auch mittel- bis langfristig in dieser Hinsicht keine Änderung zu erwarten ist, dagegen aber weiter Bedarf für Bauplätze mit 2-geschossige Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser vorhanden ist, soll der Bebauungsplan in diesem Sinne entsprechend geändert werden.

2. Geltendes Recht

Die Änderung des Bebauungsplanes „Ziegelesch“ soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da sich die gesamte Änderung nicht oder nur unwesentlich auf das gesamte Bebauungsplangebiet auswirkt.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Leitziel wird nicht verändert und die städtebauliche Konzeption für das Gebiet bleibt im seinem grundsätzlichen Charakter erhalten.

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Sigmaringen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

3. Inhalt der Bebauungsplanänderung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Änderungsgebiet wird entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan weiterhin als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ u. GFZ) sowie Firsthöhen sind nach §§ 16-20 BauNVO Höchstwerte.

4. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt von der bestehenden Buchenstraße und der Straße „Am Ziegelesch“ aus.

Die hinterliegenden Grundstücke werden durch gemeinsame private Zufahrten erschlossen.

An der bestehenden Buchenstraße und der Hohenzollernstraße werden keine Änderungen vorgenommen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan an der Buchenstraße vorgesehenen 9 öffentlichen Stellplätze entfallen.

5. Grünanlagen

Das im Bebauungsplan „Ziegelesch“ vorgesehene Teilstück des öffentlichen Grünzuges zwischen der Buchenstraße und dem Lärmschutzwall an der Hohenzollernstraße entfällt.

6. Umweltprüfung

Weil die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsgebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation ist gesichert.

Das Abwasser wird über die Sammelkläranlage in Sigmaringen der Donau zugeführt.

8. Bodenordnende Maßnahmen

sind nicht erforderlich. Eigentümer der gesamten Fläche ist die Stadt Sigmaringen.

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 WA –Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Siehe Einschrieb im Plan.

1.1.2 Einschränkung bestimmter Arten von allgemeinzulässigen Nutzungen im WA (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

Von den Nutzungen im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- Nichtstörende Handwerksbetriebe

1.1.3 Untergeordnete Nebenanlagen im WA (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO pro Grundstück ein Gebäude.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan.

Im Sinne von § 20 BauNVO Abs. 3 , Satz 2 sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz auf die Geschossfläche mitzurechnen.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan.

Die Zahl der Vollgeschosse sind gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO zwingend festgesetzt.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan.

Im Änderungsgebiet ist die maximale Firsthöhe (FH) angegeben, gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

Höhenüberschreitungen durch Rücksprünge und Aufzugsanlagen bis 1,5 m sind zulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einschrieb im Plan.

1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude werden auf die im Plan eingetragenen Höhen festgesetzt. In begründeten Fällen können als Ausnahme Abweichungen zugelassen werden.

Beim Höhenversatz gilt die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe für die höher liegende Ebene.

1.5 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan.

1.6 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche Parkflächen) und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind soweit nach dem geologischen Gutachten möglich mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen. Andernfalls ist das Wasser abzuleiten.
- Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist soweit möglich über ein getrenntes Leitungsnetz in die vorhandenen Regenwasserkanäle zu leiten.
- Es ist nicht gestattet, Sickerschachtanlagen zu installieren, um eine Beschleunigung der Oberflächenversickerung zu erreichen.

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der angrenzenden Wohnhäuser.

1.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

PFG 1 Straßenbäume

PFG 2 Gehölzstreifen

PFG 3 Baumzone

Innerhalb der ausgewiesenen Zone ist pro Grundstück entlang den Straßen mindestens ein Hochstamm zu pflanzen, um einen ökologischen Ausgleich zur Versiegelung zu bieten.

PFG 7 Einzelbäume

Siehe Grünordnungsplan zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Ziegelesch“.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind je Grundstück mindestens wie folgt zu bepflanzen und zu unterhalten:

- Auf je 300 m² ein Baum, sofern nicht eine entsprechende Bepflanzung vorhanden ist.
- Bei Reihen- und Doppelhäusern sind die Vorgärten als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind als Rasenfläche oder als bodendeckende Pflanzung mit Einzelgehölzen anzulegen. In jedem Vorgarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender heimischer und standortgerechter Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Pflanzabstand zur Gehwegkante = 1,5 m.

1.9 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

- Die Bäume und Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten.
- Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Die Maßnahmen sind im Einzelnen dem Grünordnungsplan zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Ziegelesch“ zu entnehmen.

1.10 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1.10.1 Auf das ingenieurgeologische und geotechnische Gutachten vom 10.01.1995 des Baugrundinstituts Dr. Ing. Ulrich, Herbrachhofen, 88299 Leutkirch wird hingewiesen, insbesondere auf „5. Gründung und baubegleitende Maßnahmen“.

1.10.2 Auf das Lärmschutzgutachten des Büros für angewandten Umweltschutz GmbH, Steinäcker 18, 70619 Stuttgart wird hingewiesen.

1.10.3 Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

1.10.4 Die Stadt Sigmaringen weist daraufhin, dass sich das Baugebiet „Ziegelesch“ im Nahbereich der militärischen Anlagen „Graf-Stauffenberg-Kaserne“ und der Verladeanlage „Hanfertal“ befindet und deshalb mit Lärmimmissionen (Tag und Nacht) zu rechnen ist. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass durch den militärischen Betrieb die für ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ zulässigen Planungsrichtpegel überschritten werden können.

Da bei der Planung von Wohnungen gemäß § 4 BauNVO die erforderlichen Immissionswerte nicht eingehalten werden, ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass innerhalb der Wohnungen die zulässigen Werte nicht überschritten werden. Gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind in einem „Allgemeinen Wohngebiet (WA)“ Immissionswerte von tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 55 dB (A) und nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 45 dB (A) zulässig.

1.10.5 Bodenschutz

- Der Mutterboden ist getrennt vom übrigen Aushub abzutragen und vor Ver-nichtung oder Vergeudung zu schützen (§§ 1 und 202 BauGB, §§ 1 und 2 BNatSchG, 4 BodSchG).
- Um die biologische Aktivität des Mutterbodens zu erhalten, ist dieser in ma-ximal 2 m hohen Mieten bis zur Wiederverwendung / Verarbeitung zwischen zulagern. Zur Vermeidung schädlicher Umsetzungen infolge einer unzurei-chenden Sauerstoffversorgung sollten vorab die oberirdischen Pflanzenteile abgeräumt werden. Die Mieten sind durch geeignete Profilierung vor Ver-nässung zu schützen.
- Zur Verminderung von Erdbewegungen und Erdaushub ist auf einen mög-lichst vollständigen Massenausgleich im Bereich der Baumaßnahme zu ach-ten. Überschüssiger Erdaushub ist einer sinnvollen Wiederverwertung zuzu-führen.
- Die Erdarbeiten sollen zur Vermeidung von Bodenverdichtungen nur bei tro-ckener Witterung und bei gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Nicht überbaute Flächen sollten dabei möglichst wenig befahren werden.
- Wird bei Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. Bodens (z.B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Sigmaringen – Wasserwirtschaftsamt – zu verständigen.
- Eine Überbauung von Altlasten ohne vorherige Erkundung mit abschließen-der Bewertung ist unzulässig.
- Eventuell kontaminierter und verunreinigter Erdaushub und Mutterboden dürfen auf keinen Fall unbehandelt wieder verwendet werden. Belastete Bö-den sind dem Landratsamt Sigmaringen - Wasserwirtschaftsamt - zu mel-den.
- Bodenversiegelungen durch Zufahrts-, Gartenwege und Stellplätze sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Wasserdichte Beläge sind mög-lichst zu vermeiden.
- Bauabfälle, Bauschutt, Reste von Bauchemikalien, leere Behälter, Folien, Abfälle usw. dürfen nicht vergraben werden, sondern sind einer geordneten Abfallentsorgung zuzuführen.
- Auffüllungen oder Aufschüttungen im Außenbereich die zur Beseitigung ü-berschüssigen Erdmaterials vorgenommen werden sollen, sind nach dem Anhang zu § 50 Abs. 1 Nr. 67 der Landesbauordnung (LBO) genehmi-gungspflichtig, wenn sie eine Fläche von mehr als 300 m² überschreiten. Zudem ist eine naturschutzrechtliche Genehmigung nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 des Landesnaturschutzgesetzes notwendig.
- Überschüssiger Boden kann der Erdaushubbörse beim Landratsamt Sigma-ringen, Tel.-Nr. 07571/102-607, zur Weiterverwendung angeboten werden.

Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO zur Bebauungsplanänderung „Ziegelesch“, Gemarkung Sigmaringen

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung (GO) für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat am 24.10.2007 die nachfolgenden aufgeführten örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet der Bebauungsplanänderung „Ziegelesch“ beschlossen:

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Ziegelesch“, Gemarkung Sigmaringen.

2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§74 Abs. 1 u. 5 LBO)

- 2.1 Die im zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung festgesetzten Firsthöhen (FH) sind Höchstwerte.
- 2.2 Dachneigungen und Dachformen siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).
- 2.3 Als Dacheindeckung sind nur rote, rotbraune und graue Ziegel oder Betondachsteine zulässig (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).
Bei Pultdachhäusern sind auch nicht glänzende Blechmaterialien erlaubt.
- 2.4 Einfriedigungen der Grundstücke sind als Hecken, bodenständige Sträucher oder aus Holz auszuführen. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen und evtl. Tore an öffentlichen Straßen und Wegen dürfen 1,00 m Höhe nicht übersteigen (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO).
- 2.5 Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke sind mit Ausnahmen der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und der Zufahrten bzw. Zugänge als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).
- 2.6 Nicht überdachte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflaster mit groben Fugen, Rassengittersteine, Schotterrasen u. dgl.) auszuführen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).
- 2.7 Bodenversiegelungen sind auf das geringstmögliche Maß zu beschränken. Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke (z.B. Gartenwege, Stellplätze) ist soweit als möglich zu verzichten (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).
- 2.8 Auffüllungen und Abgrabungen, die das natürliche Gelände erheblich verändern, sind nur im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde zulässig (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).

3. Stellplatzverpflichtung im allgemeinen Wohngebiet (WA) (§74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird wie folgt festgelegt:

Wohnungen bis 50 m ² Wohnfläche:	1,0 Stellplatz
Wohnungen bis 100 m ² Wohnfläche:	1,5 Stellplätze
Wohnungen über 100 m ² Wohnfläche:	2,0 Stellplätze

Halbe Stellplätze werden auf volle Stellplätze aufgerundet.

4. Höhenlage der Grundstücke (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Der Baugrubenaushub ist nach Möglichkeit im Baugebiet zu deponieren bzw. auf dem Grundstück zu belassen.

Generell sind mit den Bauvorlagen mindestens die örtlich aufgenommenen Geländeschnitte entlang der Nachbargrenzen, mit dem geplanten Gelände nachzuweisen.

5. Gestaltung der Nebenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 u. 3 LBO)

Nebenanlagen dürfen nicht unterkellert werden und dürfen keine Feuerstellen enthalten.

6. Niederspannungsleitungen sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO im Plangebiet nicht zulässig.

7. Ausnahmen

In begründeten Fällen können Ausnahmen i.S. von § 56 Abs. 3 LBO gewährt werden.

8. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

9. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 74 Abs. 7 LBO in Kraft.