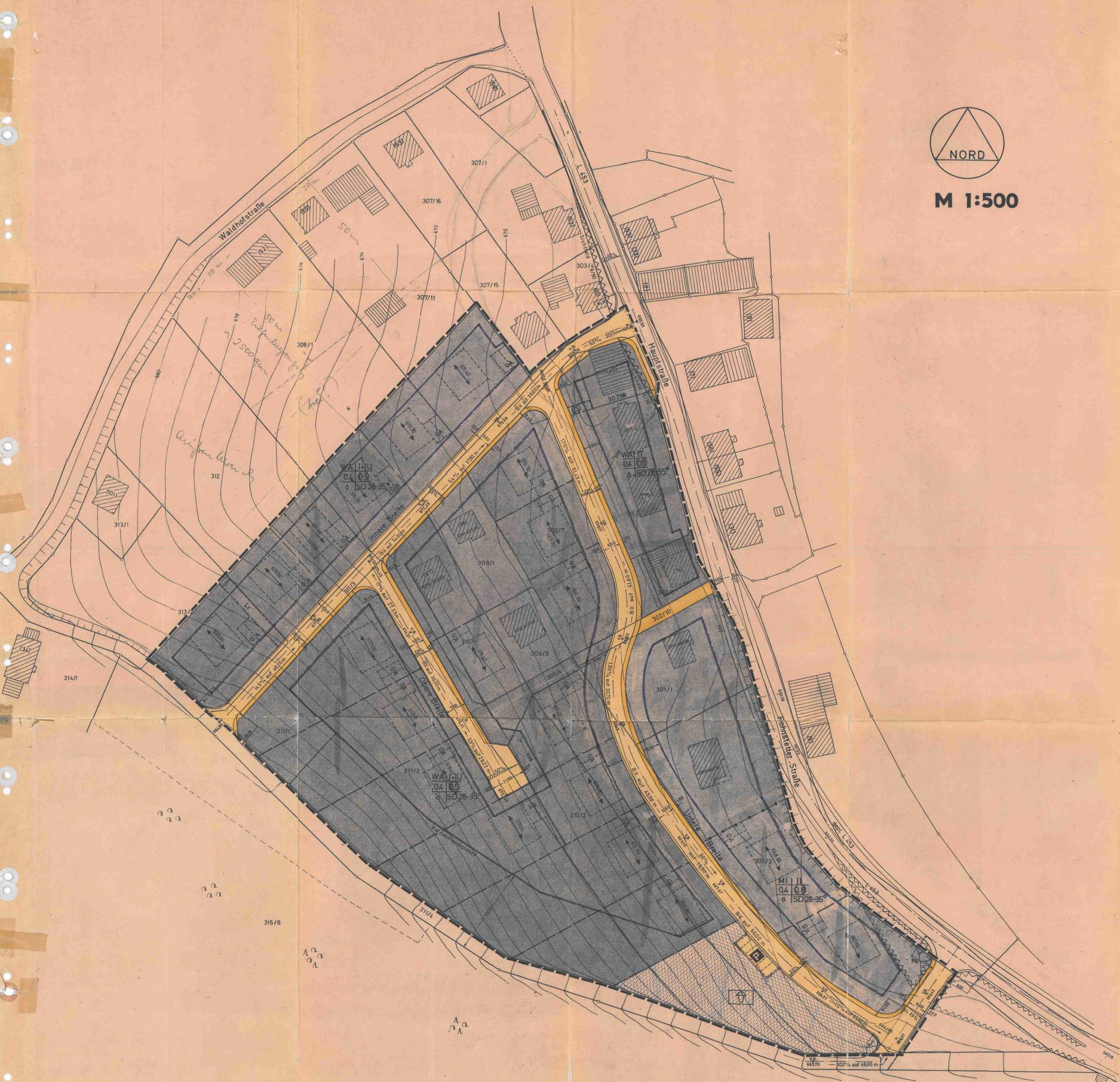


# BEBAUUNGS- PLAN INNERE BREITE

STÄDTBAULICHE PLANUNG  
 DIPL.-ING. M.-J. SCHWARZACH + PARTNER  
 FREIE ARCHITECTEN UND INGENIEURE  
 7403 AMMERBUCH 5, THEODOR-HEUSS-STR. 1  
 TELEFON: 07032 / 72488  
 AMMERBUCH, DEN 20. 10. 78

ZUGRÜNDELEGT WURDE DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 15. 9. 1977  
 FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG DER PLANUNTERLAGE MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER  
 LT. BEKANNTMACHUNG VOM 2. 11. 78  
 ÖFFENTLICH AUSGELEGT VOM 12. 11. BIS 12. 78  
 § 2 (6) BBAUG  
 V. GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM 11. 12. 78  
 NIEDERSCHRIFT NR.  
 § 10 BBAUG  
 GENEHMIGT  
 V. LANDRATSAMT BALINGEN  
 MIT ERLASS VOM 21. 12. 78 NR.  
 § 11 BBAUG  
 AM 11. 01. 1980  
 LT. BEKANNTMACHUNG VOM 11. 01. 1980  
 § 12 BBAUG VOM BIS



- BEGRÜNDUNG**
- I. Allgemeines**  
 Der Ortsteil Kaiserberg war bis zum 01. 12. 1971 selbständige Gemeinde und gehörte dem Landkreis Sigmaringen an. Das dortige Landratsamt sah möglicherweise die Aufstellung von Bebauungsplänen als Verwaltungshindernis an. Jederorts besaß Kaiserberg bis zur Eingemeindung keinen gültigen Bebauungsplan. Trotzdem wurden im Bereich des Gewanns "Innere Breite" fünf Wohngebäude genehmigt, obwohl die Erschließung nicht gesichert war. Drei Wohnhäuser können nur über Privatgrundstücke angefahren werden, zwei weitere liegen an einem Feldweg. Aus drei Wohngebäuden werden die anfallenden Abwässer versickert.
- II. Erfordernis der Planaufstellung**  
 Zum Zeitpunkt der Eingemeindung hatte Kaiserberg 278 Einwohner. Fehlendes Bauland führte dazu, daß die Einwohnerzahl inzwischen auf 250 zurückgegangen ist. Bauwillige müßten sich außerdem Baulätze beschaffen. Augenscheinlich sind beim Bürgermeisteramt drei ernsthaft Bauwillige bekannt. Im Hinblick auf die in Planung befindliche Sammelkieranlage müssen die drei vorher erwähnten Gebäude abwassermäßig erschlossen werden. Die neu eingerichtete Poststelle verlangt außerdem eine öffentliche Zufahrt. Die Gemeinde ist verpflichtet, für die örtlich Bauwilligen ausreichendes Gelände zur Verfügung zu stellen. Diese vier Aspekte zwingen einmal zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, zum anderen aber auch zur Durchführung einer Baulandumlegung. Nur so kann eine städtebauliche Ordnung erreicht werden. Ein Flächenutzungsplan befindet sich in der Planung. Innerhalb dieses Planes wird das Gewann "Innere Breite" als Baugebiet ausgewiesen. Der Entwurf sieht 18 neue Bauplätze vor. Allen Voraussicht nach kann der mutmaßliche Bedarf für die nächsten 10 Jahre abgedeckt werden.
- III. Abgrenzung**  
 Eine sinnvolle und kostengünstig vertretbare Lösung zwingt dazu, einen 35 m breiten Streifen nördlich des Feldwegs Nr. 311/3 in das Baugebiet mit einzubeziehen. Westlich bzw. südwestlich vom Feldweg Nr. 38/2 befindet sich ein Hochwald. Die Baugrenze müßte deshalb mit dem vorgeschriebenen Waldbestand ausgewiesen werden. Der südliche Teil des Baugebietes liegt zu weit im Waldschatten. Diese Fläche bleibt deshalb für die Anlage eines Spielplatzes o.ä. offen.
- IV. Bauvorschriften usw.**  
 Die vorhandenen Gebäude müßten bei der Planaufstellung ebenso Berücksichtigung finden wie die topographische Lage des Gebietes. Aber auch Belange des ländlichen Raumes fanden ihren Niederschlag. So sieht der Plan relativ große Bauplätze für Ein- bis Einneinhalbfamilienhäuser vor. Die Platz- bzw. Strukturrichtung war bereits vorgegeben. Sie paßt sich konsequent an die bestehenden Bauwerke an. Das Gelände wird von der Ortsdurchfahrt (L 453) über zwei bereits vorhandene Zufahrtsstraßen erschlossen. Außerdem wird ein Fußweg (Treppe) zur Verfügung gestellt. Eine neue Trafostation sichert die Stromversorgung, das Abwasser wird über die Ortskanalisation dem geplanten Abwasserkanal zugeführt. Die Abwasserreinigung ist sicherzustellen.
- V. Anlegungen, Anhebung beteiligter Behörden**  
 In einem Vorentwurf eines Flächenutzungsplanes der früheren Gemeinde Kaiserberg war das Gebiet "Innere Breite" nicht als Baugebiet vorgesehen. Man muß unterstellen, daß man damals davon ausging, es würde zum bebauten Innenbereich der Ortschaft zählen. Diese Auffassung kann durchaus auch noch heute vertreten werden. Die Gemeinde Strassberg sollte ursprünglich eine Bebauung im Gewann "Hinter dem Bühl" vorziehen. Die Notwendigkeit in der "Innere Breite" Erschließungsmaßnahmen in jedem Fall durchführen zu müssen, führte zu der Entscheidung, zunächst hier eine städtebauliche Planung durchzusetzen. Wie bereits erwähnt, liegen beim Bürgermeisteramt Anträge von drei Bauwilligen vor. Die Gemeinde kann deshalb nicht die Fertigstellung des Flächenutzungsplanes abwarten. Seine Aufstellung - der Auftrag wurde bereits vor Jahresfrist erteilt - bedarf erheblich mehr Zeit, da er für die gesamte Räumlichkeit Winterlingen erarbeitet wird. Vom Landratsamt wurde eine Wendepunkte mit einem Durchmesser von 18 m angesetzt. Die Gemeinde hält eine Breite von 11,25 m für ausreichend, da maximal nur 4 Grundstücke erreicht werden müssen. Die Topographie des Gebietes würde eine größere Wendepunkte auch aus Kostengründen nicht gestatten. Die Topographie gestattet es außerdem nicht, die Straßensteigung zu reduzieren. Bei der Einmündung des Feldwegs Nr. 311/3 in die Landesstraße wird man versuchen, das 9 % Gefälle zu drücken. Bedauerlicherweise liegen noch keine Pläne über den Neubau der Ortsdurchfahrt vor.
- VI. Planungsstatistik**  
 Das Baugebiet umfaßt eine Gesamtfläche von 3,4185 ha  
 Davon sind:  
 Grundflächen 0,1645 ha  
 Straßen und Wege 0,4530 ha  
 Geplante Wohngebäude 28  
 Netto-Wohnbaufläche 2,7990 ha  
 Netto-Wohnungsdichte 15,0 W./ha  
 Brutto-Wohnungsdichte 12,2 W./ha
- VII. Kostenschätzung und Erschließung**  
 a) Straßenbau, Wege und Parkplätze  
 b) Kanalisation  
 c) Wasserleitung  
 d) Straßenbeleuchtung  
 geschätzte Erschließungskosten 600,000,- DM
- TEXTTEIL**  
 ZUM BEBAUUNGSPLAN INNERE BREITE
- Allgemeine Angaben
  - Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen ausser Kraft.
  - Dem Bebauungsplan liegen die Längsschnitte sowie ein Höhenplan den öffentlichen Verkehrsflächen bei. Sie sind Bestandteil dieser Satzung.
  - Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBAUG und BaunVO)
    - Art der baulichen Nutzung
      - Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BaunVO)
      - Mischgebiet (MI, § 6 BaunVO)
      - Bauweise (§ 9 (1) BBAUG)
        - o = offene Bauweise (§ 25 (2) BaunVO)
      - Stellung und Anordnung der Gebäude (§ 9 (1), 1. b BaunVO)
        - Wie im Lageplan eingetragen.
      - Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) e BBAUG)
        1. Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
        2. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage ist ein Mindestabstand von 5,50 m einzuhalten.
        3. Die Anzahl der Stellplätze bzw. Garagen ist nach dem Garagennormwert vom 20. 7. 1973 nachzuweisen. Dabei werden die Wohnungen 1,5, mindestens aber zwei Stellplätze gefordert. Die Garagen sind grundsätzlich auf den mit GA bezeichneten Grundstücksflächen zu errichten. Garagen im Gebäude selbst sind zulässig. Garagenheiten sind als Grenzbauten zu errichten. Anliegender Gebäude Garagen sind einheitlich zu gestalten.
        5. Nebenanlagen und Versorgungsanlagen (§ 14 BaunVO)
          1. Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BaunVO sind zulässig, soweit sie nicht um bauliche Anlagen gem. § 2 (2) LBO handeln.
          2. Von der Bebauung freizuhalten sind Grundstücke und ihre Nutzung (§ 9 (1) 2 BBAUG). Innerhalb der Sichtfelder sind Anpflanzungen und Einfriedungen nur bis max. 0,80 m Höhe zulässig.
      3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 111 LBO)
        1. Äußere Gestalt der Gebäude:
          - 1.1 Dachform: Hauptgebäude: Satteldach  
Garagen: Flach- oder Pultdach
          - 1.2 Dachneigung: Hauptgebäude: Siehe Eintragung im Lageplan. Untere Dachneigungen o.ä. Abweichungen sind dann zulässig, wenn die Flurhöhe die nach den vorgeschriebenen Neigungen errechnete Flurhöhe nicht überschreitet.
          - 1.3 Dachdeckung: Satteldach: Ziegel engobiert, Betonziegel, dunkle eingefarbte Asbestdeckungen, Naturschiefer.  
Flachdach: Kiesdach.  
Kniestocke sind bis 0,825 m Höhe gemessen bis überkante Sparschwelle zulässig.
          - 1.4 Gebäudehöhe: sind nicht zulässig. Abweichung 2,20 - 2,80 m.  
Die im Lageplan vorgeschriebenen Höhen stellen lediglich Richtmaße dar. In besonders begründeten Ausnahmefällen können Abweichungen zugelassen werden. In solchen Fällen ist jedoch die Frage der Abwassererleichterung vorher abzuklären. Dem Baugebiet sind Geländeschnitte beizufügen.
        2. Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,00 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände (§ 111 (2) LBO i. V. mit § 89 (1) 23 LBO) sind genehmigungspflichtig.
        3. Stützmauern an öffentlichen Verkehrsflächen sind auch bis 1,00 m Höhe über Gelände genehmigungspflichtig (§ 111 (2) LBO i. V. mit § 89 (1) 12 b LBO). An Eckgrundstücken sind die Einfriedungen so zu gestalten, daß die Verkehrsicherheit an Straßenmündungen oder -Kreuzungen nicht beeinträchtigt wird. Zulässig sind Beton- oder Mauerwerk-Einfriedungen aus Naturstein oder Sichtstein bis 80 cm Höhe. Dahinter sitzende Hecken aus bodenständigen Sträuchern oder Holzläune sind bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m zugelassen.
        4. Einfriedungen: Versorgungsleitungen für Telefon, Licht etc. im Gebiet dieses Bebauungsplanes sollten verklebt werden.

**ZEICHNERKLÄRUNG**  
 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 a BBAUG)  
 WOHNBAUFLÄCHEN

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BaunVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BaunVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BBAUG)**

II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) § 18 BaunVO i. V. mit § 2 LBO hier z.B. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) hier z.B. 0,4 (§ 19 BaunVO)
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ) hier z.B. 0,8 (§ 20 BaunVO)

**ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 (5) BBAUG)**

**BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BBAUG)**

o	offene Bauweise (§ 22 (1) BaunVO)
---	-----------------------------------

**DACHFORM (§ 111 (1) LBO)**

SD28-35 Satteldach hier z.B. 28 - 35° Neigung

**ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 (1) 2 BBAUG)**  
 Nicht überbaubare Grundstücksfläche  
 Überbaubare Grundstücksfläche  
 Baugrenze (§ 23 BaunVO)

**STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BBAUG)**

Stellung der baulichen Anlage als Richtlinie  
 Flurstückrichtung der baulichen Anlage zwingend

**FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) 4 BBAUG u. § 12 BaunVO)**

GA Garagen  
 Zu-u. Ausfahrtsverbot  
 VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BBAUG)  
 Gehweg  
 Fahrradweg  
 Öffentliche Parkfläche  
 Begrenzungslinie für Straßen und sonstige Verkehrsflächen

**GRÜNLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BBAUG)**  
 Kinderspielfeld

**VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 (1) 12 BBAUG)**  
 Trafostation

**LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) 21 BBAUG)**

**GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BBAUG)**

**VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKE (§ 9 (1) 10 BBAUG)**  
 Sichtfeld

**ERLÄUTERUNGEN**  
 Vorhandene Bebauung  
 Flurstücknummern  
 Flurstücksgrenze vorhanden  
 Flurstücksgrenze geplant

**FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE**

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

Genehmigt  
 Balingen, den 21. DEZ. 1979  
 Landratsamt