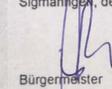


Satzung über örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan „Gehrenweg/Mittlere Straße“, Gemarkung Gutenstein
 Aufgrund von § 74 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 5 sowie § 75 Abs. 3 Nr. 2 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 577, 720), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juli 1999 (GBl. S. 292), hat der Gemeinderat am 17.07.2002 nachfolgend aufgeführte örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

- Räumlicher Geltungsbereich**
Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gehrenweg/Mittlere Straße“, Gemarkung Gutenstein i.d.F. vom 21.02.2002.
- Außere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs.1 und Abs. 5 LBO)**
 - Die festgesetzten Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) sind Höchstwerte gem. § 74 Abs.1 Nr. 1 LBO (TH = Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und FH = oberste Dachbegrenzungskante).
 - Dachneigungen und Dachformen siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).
 - Als Dacheindeckung sind nur rote und rotbraune Ziegel oder Betondachsteine zulässig (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO). Ausnahmen können in begründeten Fällen zugelassen werden.
 - 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).
 - 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).
 - Nicht überdachte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflaster mit groben Fugen, Rasengittersteine, Schotterterrassen u. dgl.) auszuführen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).
 - 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).
 - Niederspannungsfreileitungen sind gemäß § 74 Abs.1 Nr. 5 LBO im Plangebiet nicht zulässig.
- Ausnahmen**
In begründeten Fällen können Ausnahmen i.S. von § 56 Abs. 3 LBO gewährt werden.
- Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
- Inkrafttreten**
Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 74 Abs.7 LBO in Kraft.

Ausgefertigt:
Sigmaringen, den 30.09.2002

 Bürgermeister

Zeichenerklärung:

- Art der baulichen Nutzung**
WA = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 GRZ 0,3 = Grundflächenzahl (als Höchstmaß)
 GFZ 0,4 = Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)
 EFH = Erdgeschossfußbodenhöhe (s. pl. Festsetz.) } s. Einschrieb
 FH = maximale Firsthöhe in [m] über EFH
 TH = maximale Traufhöhe in [m] über EFH
 TH = Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut
 FH = oberste Dachbegrenzungskante
- Bauweise, Baugrenzen**
 = Nur Einzelhäuser zulässig
 = Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 = Gehweg
 = Fahrbahn
 = Schrammbord
 = Zufahrt
- Hauptversorgungs- u. Hauptabwasserleitungen**
 = unterirdisch (Art s. Einschrieb)
- Planungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft**
 = Anpflanzen von Bäumen (s. planungsrecht. Festsetzung)
- Sonstige Planzeichen u. Festsetzungen**
 = Umgrenzung von Flächen für Garagen
 = Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 = Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
 SD = Satteldach
 30-40° = Dachneigung
 = Hauptfirstrichtung
 = gepl. Grundstücksgrenze (unverbindlich)

Begründung

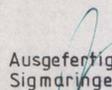
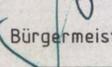
- gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan „Gehrenweg/Mittlere Straße“, Gemarkung Gutenstein
- Grund für die Aufstellung**
Nachdem im Stadtteil Gutenstein der konkrete Bauplatzbedarf für Einfamilienhäuser besteht, sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gehrenweg/Mittlere Straße“ die rechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung bzw. die Bereitstellung von Wohnbaugelände in dem v.g. Plangebiet geschaffen werden.
 - Geltendes Recht**
Der Bebauungsplan „Gehrenweg/Mittlere Straße“ wurde aus dem Flächennutzungsplanentwurf des Gemeindeverwaltungsverbandes Sigmaringen, für den derzeit das Bauleitplanverfahren durchgeführt wird, entwickelt und stimmt mit dessen Festsetzungen überein. Eine vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 4 BauGB ist zur Bereitstellung von Wohnbaugelände für Einfamilienhäuser im Stadtteil Gutenstein aufgrund des o.g. konkreten Wohnraumbedarfs dringend notwendig.
 - Inhalt des Bebauungsplanes**
 - Art der baulichen Nutzung**
Das Plangebiet ist entsprechend der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.
 - Maß der baulichen Nutzung**
Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ u. GFZ) sowie Trauf- und Firsthöhen (TH u. FH) sind gem. §§ 16 -20 BauNVO Höchstwerte.
 - Verkehrerschließung**
Die innerörtliche Verkehrerschließung erfolgt von der bestehenden Lindenstraße her über den Gehrenweg und die Mittlere Straße. Die Planstraße A ist analog zu den bereits bestehenden Straßen mit 5,50 m Fahrbahnbreite sowie mit einseitig 1,50 m breitem Gehweg und 0,50 m breitem Schrammbord vorgesehen.
 - Besondere Regelungen im Plangebiet**
Um den geplanten Gebietscharakter des künftigen Wohngebietes als Eigenheimsiedlung zu wahren und um eine altzu massive bauliche Ausnutzung des Plangebietes zu verhindern, werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB im gesamten Plangebiet aus städtebaulichen Gründen nur maximal 2 Wohnungen (WE) pro Einzelhaus zugelassen.
 - Eingriffsregelungen gemäß § 1a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB**
Die geplante Bebauung der bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücke stellt einen unvermeidlichen Eingriff in den Naturhaushalt i.S. des § 8 Abs. 2 BNatSchG dar. Die Abwägung zwischen den Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes und den Zielen des Bebauungsplanes fällt jedoch zugunsten der Bereitstellung von Wohnbaugelände im Stadtteil Gutenstein aus. Das künftige Wohngebiet, das bereits im Flächennutzungsplanentwurf als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, beeinträchtigt aufgrund seiner relativ kleinen Gesamtfläche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nur unerheblich. Eine nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes ist auch nicht gegeben, da die vorgesehene Bebauung die vorhandene Baulücke am Ortsrand ausfüllt und arrondiert. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird über das Okokonto der Poolfläche „Hedinger Wiesen“ auf Gemarkung Sigmaringen ausgeglichen. Außerdem sollen als kompensierende Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten usw. begrünt werden und das Niederschlagswasser nach Erfüllung rechtlicher und technischer Erfordernisse den auszubauenden Wassergräben, Versickerungsmulden oder dgl. zugeführt werden. Zusätzlich wird entsprechend der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung der Landschaftsarchitektin Schimer in der Randzone des Baugeländes die Pflanzung eines hochstämmigen einheimischen Laubbaumes je 500 m² Baugrundstücksfläche festgesetzt.
 - Ver- und Entsorgung**
Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom, usw. ist nach Durchführung der Erschließungsmaßnahmen gesichert. Das Abwasser wird über die bestehende Sammelkieranlage Gutenstein der Donau zugeführt.
 - Bodenordnende Maßnahmen**
Zur Realisierung des Baugeländes ist voraussichtlich eine gesetzliche Umlegung gemäß § 46 Abs. 1 BauGB erforderlich.

Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art und Maß der Nutzung siehe Einzelzeichnung im Plan (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 4, 16-20 BauNVO).
 - Überschreitungen der Baugrenzen können gem. § 31 Abs. 1 BauGB bis insgesamt 20 m² für die Einzelüberschreitung als Ausnahme zugelassen werden.
 - Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf höchstens 0,50 m über der dazugehörigen Straßenhöhe in Flucht des Gebäudes liegen (§ 9 Abs. 2 BauGB).
 - Zur Wahrung des angestrebten Gebietscharakter als Eigenheimsiedlung sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB im gesamten Plangebiet aus städtebaulichen Gründen nur maximal 2 Wohnungen (WE) pro Einzelhaus zulässig.
 - Bei Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
 - Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden sind zu beachten (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 BNatSchG).
 - Niederschlagswasser ist nach Erfüllung rechtlicher und technischer Erfordernisse über ein getrenntes Leitungsnetz den auszubauenden Wassergräben, Versickerungsmulden oder dgl. zuzuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
 - Entsprechend der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für das Plangebiet muss je 500 m² Baugrundstücksfläche ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum in der Randzone gepflanzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Hinweise und Empfehlungen**
 - Überschüssiger Boden kann der Erdaushubbehörde beim Landratsamt Sigmaringen, Tel.-Nr. 07571/102-607, zur Weiterverwendung angeboten werden.
 - Der Mutterboden ist getrennt vom übrigen Aushub abzutragen und vor Vernichtung 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 maximal 2 m hohen Mieten bis zur Wiederverwendung / Verarbeitung zwischenzulagern. Zur Vermeidung schädlicher Umsetzungen infolge einer unzureichenden Sauerstoffversorgung sollten vorab die oberirdischen Pflanzenteile abgeräumt werden. Die Mieten sind durch geeignete Profilierung vor Vernässung zu schützen.
 - Zur Verminderung von Erdbewegungen und Erdaushub ist auf einen möglichst vollständigen Massenausgleich im Bereich der Baumaßnahme zu achten. Überschüssiger Erdaushub ist einer sinnvollen Wiederverwertung zuzuführen.
 - Die Erdarbeiten sollen zur Vermeidung von Bodenverdichtungen nur bei trockener Witterung und bei gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Nicht überbaute Flächen sollten dabei möglichst wenig befahren werden.
 - Eventuell kontaminierter und verunreinigter Erdaushub und Mutterboden dürfen auf keinen Fall unbehandelt wiederverwendet werden. Belastete Böden sind dem Landratsamt Sigmaringen - Wasserwirtschaftsamt - zu melden.
 - Etwas bei den Bauarbeiten vortretende Funde sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 20 DSchG).

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat am 18.07.2001 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gehrenweg/Mittlere Str.“ beschlossen.
 Aufstellungsbeschluss öffentlich bekanntgemacht am 06.12.2001.
 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriftensatzung vom 17.12.2001 bis einschl. 17.01.2002.
 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.12.2001 bis einschl. 17.12.2002.
 Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriftensatzung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.05. bis einschl. 06.06.2002.
 Öffentliche Auslegung bekanntgemacht am 25.04.2002.
 Als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen am 17.07.2002.
 Vom Landratsamt Sigmaringen gem. § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt am 23.09.2002.
 Genehmigung gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekanntgemacht am 10.10.2002.

Genehmigt
 Sigmaringen, den 23. SEP. 2002
 Landratsamt

 Ausgefertigt:
Sigmaringen, den 30.09.2002

 Bürgermeister

Stand der Planunterlagen gem. § 1 Abs. 2 PlanzV.: 2/02

KREISSTADT SIGMARINGEN

Bebauungsplan
„Gehrenweg/Mittlere Straße“,
 Gemarkung Gutenstein

PLANNUMMER	M A S S T A B	G E F E R T I G T
05-166	1 : 500	Rösch

STADTPLANUNGSAMT
Sigmaringen, 21.02.2002
