

Bebauungsplanänderung „An der Eberhardstrasse“

Bebauungsplanänderung

„An der Eberhardstrasse“

Planungsrechtliche Festsetzungen

Stadt: BAD SAULGAU
Gemarkung: SAULGAU
Gefertigt am 06.06.2011
Fassung vom 06.06.2011

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
„AN DER EBERHARDSTRASSE“
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

2.1 Grundflächen- und Geschossflächenzahl (§§ 16 (2) Ziff. 1 u. 2 und §§19, 20 BauNVO)

Grundflächenzahl	0,4 im WA
Geschossflächenzahl	0,8 im gesamten Plangebiet

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Ziff. 3 und § 20 BauNVO)

zwei als Höchstgrenze im gesamten Plangebiet

3. Bauweise, § 9 (1) 2 BauGB

Es wird eine offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgelegt.
Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt (§ 23 (3) BauNVO).

5. Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) 2 BauGB

Die Firstrichtungen der Hauptdächer, ausgenommen bei Gebäuden als Nebenanlagen, sind senkrecht oder parallel zu der zum Grundstück zugehörigen Straßengrenze oder Weggrenze herzustellen.

Andere Firstrichtungen sind zulässig, wenn dadurch alternative Energie gewonnen werden kann oder wenn die Firstlänge nicht mehr als 1/3 der in Satz 1 bezeichneten Firste beträgt.

6. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (3) BauGB

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohbau) der Gebäude darf max. 0,30 m über der Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße liegen, gemessen in der Grundstücksmitte an der Grundstücksgrenze / Verkehrsfläche.

7. Flächen für Nebenanlagen Garagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

Garagen und Stellplätze gem. § 12 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und maximal 2 Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen sind im 3 m breiten Streifen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen nicht zulässig.

8. Wohnungszahlbeschränkung § 9 (1) 6 BauGB

Im gesamten Gebiet sind je Wohngebäude maximal 3 Wohnungen zugelassen.

9. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Die Straßenbegrenzungslinie legt die Trennung zwischen öffentlichen Verkehrsanlagen und anders genutzten Flächen verbindlich fest.

Ein- und Ausfahrten sind im Bereich von Einmündungsausrundungen nicht zulässig.

10. Flächen für Abgrabungen und Auffüllungen § 9 (1) 26 BauGB

Die Grenze gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen wird auf Hinterkante Bordstein bzw. Rabattenstein festgesetzt.

Der anliegende Grundstückseigentümer hat parallel zum Fahrbahnrand den bautechnisch erforderlichen Hinterbeton sowie notwendige Damm- und Einschnitteböschungen auf seinem Grundstück unentgeltlich zu dulden und zu unterhalten.



Bebauungsplanänderung „An der Eberhardstrasse“

Bebauungsplanänderung

„An der Eberhardstrasse“

Hinweise

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

„AN DER EBERHARDSTRAÙE

HINWEISE

1. Zisternenwasser

Die Nutzung des Zisternenwassers im Haushalt muss bei der Stadtverwaltung angezeigt werden.

2. Brauchwasser

Bei der Verwendung von Brauchwasser aus Regenwasserzisternen im Haus und Garten ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem entsprechend DIN 1988 und Trinkwasserverordnung zu installieren.

Die Behälteranlagen bei Verwendung des Wassers als Brauchwasser müssen kontrollierbar sein.

Die Vorschriften des örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmens und des Landratsamtes Sigmaringen (Gesundheitsamt) sind zu beachten.

3. Altlasten

Im Bereich des Plangebietes befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen.

Wird bei Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen, oder wird Verunreinigung des Baukörpers bzw. des Bodens (z.B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt, zu verständigen.

4. Bodenschutz

Das Merkblatt des Landratsamtes Sigmaringen, Bodenschutz bei Bauarbeiten, Stand März 2000, ist zu beachten.

5. Abfallbeseitigung

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die möglichen Bodengefährdungen durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche u.a. Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der LAGA - Länderarbeitsgemeinschaft Abfall- "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen - Technische Regeln -" vom 05.09.1995 einzuhalten.

6. Archäologische Fundstellen

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf §20 DSchG wird verwiesen.

7. Emissionen/Immissionen

Das Baugebiet liegt teilweise im Immissionsbereich der K 8258. Der Landkreis Sigmaringen wird sich an eventuell notwendig werdenden aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen nicht beteiligen.

Nach Fertigstellung der Ortsumgehung Bad Saulgau wird die K 8258 zur B 32 aufgestuft. Eine Verkehrszunahme wird durch die Aufstufung nicht erwartet. Der künftige Baulastträger wird sich an aktiven oder passiven Schall- oder Immissionsschutzmaßnahmen aufgrund der Vorbelastung nicht beteiligen können.

8. Schadlose Versickerung

Eine schadlose Versickerung ist gegeben, wenn gering belastetes Niederschlagswasser breitflächig über eine mindestens 30 cm starke, bewachsene Bodenschicht in den Untergrund eingeleitet wird. In Abhängigkeit von der Sickerfähigkeit des Untergrundes ist eine Fläche von 10 - 15 % der abflusswirksamen Flächen (auf der sich das Wasser sammelt) als Sickerfläche vorzuhalten.

Die Rechtsverordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 und das beiliegende Merkblatt zur Oberflächenwasserversickerung des Landratsamtes Sigmaringen ist zu beachten.

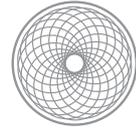
Für Versickerung wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten empfohlen.

9. Abwassertechnische Erschließung

Die technischen Einzelheiten zur abwassertechnischen Erschließung des Plangebiets müssen mit dem Eigenbetrieb Abwasserentsorgung abgestimmt werden.

10. Geotechnik

Auf evtl. starke Setzungsfähigkeit der bindigen Deckschichten wird hingewiesen. Bei geotechnischen Fragen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.



Bebauungsplanänderung „An der Eberhardstrasse“

Bebauungsplanänderung

„An der Eberhardstrasse“

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

Stadt: BAD SAULGAU
Gemarkung: SAULGAU
Gefertigt am 06.06.2011
Fassung vom 06.06.2011

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. vom 20.04.2010 S. 384/385) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg vom 03.10.1983 (GBl. 578 ber. S. 720) in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau folgende

SATZUNG

über die örtlichen Bauvorschriften zur Bebauungsplanänderung „An der Eberhardtstrasse“ Gemarkung Saulgau beschlossen:

I. In Ergänzung der Planzeichen zum Bebauungsplan wird folgendes festgesetzt:

1. Zur Durchführung baugestalterischer Absichten § 74 (1) Ziff. 1-7 LBO

1.1 Höhe der Gebäude § 74 (1) 1 LBO

Die Höhe der Außenwand an den Traufseiten darf bei den Gebäuden 6.40 m nicht überschreiten. Gemessen wird von der Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) bis zum Schnittpunkt Dachhaut an der Hauskante. Bei zurückliegenden oder hervorstehenden Wandteilen, die nicht länger als 1/3 der Gebäudelänge sind, sind größere Höhen zulässig.

Die Höhe der Firste darf bei den Gebäuden 9.00 m nicht überschreiten. Gemessen wird von der Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) bis zur Oberkante des Firstes.

Die Höhe des Firstes von Garagen und überdachten Stellplätzen darf nicht höher als 5.50 m sein, gemessen vom Rohfußboden der Garage bis zur Oberkante des Firstes.

1.2 Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

Die Form der Dächer der Gebäude sind als Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- und Flachdächer herzustellen.

Bei einer Dachneigung von mehr als 15 Grad sind die Dächer mit rotem oder dunkelfarbigem, nicht glänzendem Material zu decken, wobei die Einzelelemente bis zu 0,25 qm Flächen haben dürfen. Ausgenommen hiervon sind Solar „Indachlösungen“.

1.3 Gestaltung von Nebenanlagen § 74 (1) 1 LBO

Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 LBO oder Gewächshäuser dürfen höchstens 40 Kubikmeter Rauminhalt haben.

Im 5 Meter breiten Streifen entlang öffentlicher Straßen und Wege sind Nebenanlagen als Gebäude nicht zulässig.

1.4 Antennen und Satellitenempfangsanlagen § 74 (1) 4 LBO

Satellitenempfangsanlagen sind unterhalb des höchsten Dachelementes anzubringen. Die sichtbaren Flächen der Anlage dürfen maximal 0,5 m² groß sein und die Farbe ist der Farbe der dahinterliegenden Wand- oder Dachfläche anzupassen.

1.5 Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO

Im 3 m breiten Streifen entlang öffentlicher Straßen und Wege dürfen Einfriedigungen und lebende Hecken nicht höher als 1,00 m sein. Mit Einfriedigungen ist von Fahrbahnrandern ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

1.6 Sichtfelder § 74 (1) 3 LBO

Die Flächen zwischen den einzelnen Sichtlinien und dem Fahrbahnrand sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Stäucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 Meter über Fahrbahnrand nicht überschreiten.

2. Aus Gründen des Umweltschutzes § 74 (3) LBO

2.1 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Im Plangebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten und dauernd zu unterhalten. Ebenso sind auf jedem Grundstück zwei höherwachsende, langlebige, einheimische Bäume neu zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Sortenart muss in der von der Stadtverwaltung Bad Saulgau herausgegebenen Liste enthalten sein.

2.2 Befestigung der Stellplätze § 74 (3) LBO

Die Befestigung der PKW-Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasen, Dränsteinpflaster, Kies-/Sandgemische o.ä.) herzustellen.

2.3 Versickerung von Niederschlagswasser § 74 (3) LBO

Alles anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist einer flächenhaften Versickerung zuzuführen. Die Versickerungseinrichtungen können Notüberläufe erhalten, die über die Abwasserhausanschlussleitung an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen werden können.

Die Versickerungsmulden sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Abwassertechnische Vereinigung ATV A-138) so zu bemessen und zu gestalten, dass eine nachteilige Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ausgeschlossen ist. Die gesicherte Ableitung des Notüberlaufs ist zu gewährleisten.

Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dächern wird die Verwendung von Zisternen empfohlen. Die Anlagen müssen jederzeit kontrollierbar sein und müssen einen Überlauf an die Versickerungseinrichtungen erhalten.

3. Grund- und Schichtenwasser

Die Einleitung von freigelegtem Grund- und Schichtenwasser, Quellen, fließende Gewässer oder Sickerleitungen in die Mischwasserkanalisation ist verboten.

II. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.