

Stadt Bad Saulgau - Ortsteil Bierstetten
Bebauungsplan " Schreiberstraße 3 "

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 BauNVO),
im gesamten Gebiet 0,3

Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 BauNVO),
im gesamten Gebiet 0,5

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 BauNVO),
im gesamten Gebiet II als Höchstgrenze

Wohnungszahlbeschränkung (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im gesamten Gebiet sind je Wohngebäude maximal 3 Wohnungen zugelassen.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die Oberkante Erdgeschoßfußboden (Rohbau) darf den höchsten Punkt des bestehenden
Geländes auf dem jeweiligen Baugrundstück nicht überschreiten.

2. Bauweise, überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen
Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Für die Gebäude ist Offene Bauweise festgesetzt.
Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt.
Im 3 m breiten Streifen entlang öffentlicher Straßen und Wege sind Nebenanlagen als Gebäude
gem. § 2 Abs. 2 LBO oder Gewächshäuser nicht zulässig.

3. Flächen Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren
Grundstücksflächen und maximal 2 Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
zulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straßenbegrenzungslinie legt die Trennung zwischen öffentlichen Verkehrsanlagen und
anders genutzten Flächen verbindlich fest. Die Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in
Fahrbahn, Gehwege, Bankett oder Verkehrsgrünflächen sind unverbindlich.
Ein- und Ausfahrten sind im Bereich von Einmündungsausrundungen nicht zulässig.

5. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7. BauGB)

Die im Plan eingezeichnete Linie legt die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes fest.

Aufgestellt:
Stadtbauamt Bad Saulgau, 17. 10. 2006
Peter Kliebhan, Stadtbaumeister

Stadt Bad Saulgau - Ortsteil Bierstetten

Bebauungsplan " Schreiberstraße 3 "

HINWEISE

1. Niederschlagswasser
Es wird dringend empfohlen, dass die jeweiligen Eigentümer ihre Gebäude gegen Schäden durch den oberirdischen Abfluss von außerhalb des Plangebiets anfallenden Niederschlagswassers in geeigneter Art und Weise selbst zu schützen. Dabei darf der natürliche Ablauf des wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder verändert werden.
Soll Dachflächenwasser von Metalldächern versickert werden, müssen diese beschichtet sein (z.B. mit Kunststoff oder Lack).
Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 sowie der Leitfaden zur Naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung und das Merkblatt des Landratsamtes Sigmaringen, Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, Stand März 2005, sind zu beachten.
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
Wird bei Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen, oder wird Verunreinigung des Baukörpers (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 sind zu beachten.
6. Baugrund
Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund vorangegangener Grabungen im angrenzenden Baugebiet wird tragfähiger Baugrund erwartet.
8. 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 06.11.1997 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.
9. 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 Landesdenkmalamt, gem. § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz), unverzüglich zu benachrichtigen.

Aufgestellt:
Stadtbauamt Bad Saulgau, 17. 10. 2006

Peter Kliebhan, Stadtbaumeister

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 zum Bebauungsplan "Schreiberstraße 3", Gemarkung Bierstetten beschlossen:

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

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

1.1 Höhe der Gebäude

Die Höhe der Außenwände bei Gebäuden darf an den Traufseiten, die im nördlichen Teil des Plangebietes (Nr. 62, 64 und 66) erstellt werden 3,70 m, im restlichen Plangebiet 6,40 Meter nicht überschreiten. Gemessen wird von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden (ohne Wärmedämmung und Estrich) bis zum Schnittpunkt Dachhaut an der Hauskante.

Sind bei den Außenwänden von Untergeschoßen mehr als 1,30 Meter Höhe sichtbar, wird von Oberkante des Rohfußbodens des untersten Geschoßes bis zum Schnittpunkt Dachhaut an der Hauskante gemessen. Bei Wandteilen, die nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen, sind größere Höhen zulässig.

Die Höhe der Firste darf bei den Gebäuden, die im nördlichen Teil des Plangebietes (Nr. 62, 64 und 66) erstellt werden 8,50 m, im restlichen Plangebiet 9,00 Meter nicht überschreiten. Gemessen wird von der Oberkante Erdgeschossrohbaufußboden (ohne Wärmedämmung und Estrich) bis zur Oberkante des Firstes.

Die Höhe der Firste von Garagen und überdachten Stellplätzen darf nicht höher als 5,50 Meter sein, gemessen vom Rohfußboden der Garage bis zur Oberkante des Firstes.

1.2 Dachgestaltung

Die Form der Dächer der Gebäude sind als Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- oder Flachdach 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 Quadratmeter Fläche haben dürfen.

1.3 Gestaltung von Nebenanlagen

Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 LBO oder Gewächshäuser dürfen höchstens 40 m³ Rauminhalt haben.

Im 5 m 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 Einfriedigungen § 74 (1) 3 LBO

Im 5 m breiten Streifen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen dürfen Zäune nicht höher als 0,7 m, lebende Hecken nicht höher als 1,00 m sein .

Mit Einfriedigungen ist von Fahrbahnrändern ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

2. Aus Gründen des Umweltschutzes (§ 74 Abs. 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 höher wachsende, langlebige, einheimische Laubbäume 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

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

2.2 Niederschlagwasser

Niederschlagwasser, das von Zufahrten, Gehwege oder Parkplätzen abgeleitet wird, ist soweit möglich einer flächenhaften Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen.

Für die Rückhaltung des Niederschlagwassers von Dächern werden Zisternen empfohlen. Die Anlagen müssen jederzeit kontrollierbar sein und einen Notüberlauf erhalten, der an die Mischwasserkanalisation anzuschließen ist.

2.3 Grund- und Schichtenwasser

Die Einleitung von freigelegtem Fließ-, Grund-, Schichten-, Sicker- oder Quellenwasser in die Mischwasserkanalisation ist verboten. Die Herstellung von wasserdichten Gebäudekellerkonstruktionen wird empfohlen.

II. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schreiberstraße 3".

III. Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig i.S. des § 75 LBO handelt, wer dieser nach § 74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

IV. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft (§ 74 Abs.7 LBO).

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Bad Saulgau, den

Doris Schröter
Bürgermeisterin