Satzung über den Bebauungsplan "Brunnengarten" in Hornstein vom 04.03.2002

Nach § 10 Abs. 1 den Baugesetzbuches (BauGB) und § 4 der GemO hat der Gemeinderat der Gemeinde Bingen den Bebauungsplan „Brunnengarten" in Hornstein als Satzung am 13.05.2002 beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 04.03.2002 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 04.03.2002

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 142 GemO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Ausgefertig: 72511 Bingen, 13.05.2002

Mayer, Bürgermeister

Begründung Bebauungsplan Brunnengarten" in Hornstein gem §§ 9 Abs. 8 BauGB

1. Grund der Aufstellung, Ziele und Zweck des Bebauungsplans

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden mit der Möglichkeit von Tierhaltung der Landwirte, die dort ansässig werden, auf den drei dafür vorgesehenen Bauplätzen geschaffen werden.

2. Flächennutzungsplan
Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Dieser ist jedoch noch nicht wirksam.

3. Flächenbilanz Wohnbaugrundstücke, Nutzungsdichten
3.1 Geltungsbereich
ca. 0,34 ha

4. Städtebaulicher Entwurf
Die Gebäudestrukturen, Firstrichtungen und Dachneigungen der bestehenden Gebäude werden aufgenommen und weitergeführt.

5. Verkehrskonzeption
Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße.
Die Entsorgung erfolgt über ein vorhandenes Trennsystem.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung
Im Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Bingen und der Erschließungsgemeinschaft "Brunnengarten", Hornstein wurde die Erschließung im Baugebiet "Brunnengarten" in Hornstein nach § 124 BauGB nach Massgabe des Erschließungsvertrages auf die Erschließungsgemeinschaft "Brunnengarten" übertragen.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 MD - Dorfgebiet gemäss § 5 BauNVO.
Siehe Einschriebe im Plan

1.1.2 Beschränkung der Zulässigkeit von Garagen im MD
(§ 12 Abs. 6 BauNVO)
Garagen sind im MD nur auf den überbaubaren Flächen und den gesondert für Garagen gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

1.2.1 Grundflächenmaß (§ 16 Abs.2 BauNVO und § 19 BauNVO)
Siehe Einschriebe im Plan

1.2.2 Geschossflächenzahl (§16 Abs.2 BauNVO und § 20 BauNVO)
Siehe Einschriebe im Plan

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO)
Siehe Einschriebe im Plan
Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäss § 16 Abs. 4 BauNVO auf den Grundrissen als Höchstmass festgesetzt.

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:
Siehe Einschriebe im Plan
Es wird die maximale Firsthöhe angegeben, gemessen ab der Erdgeschoss-Fussbodenhöhe.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Siehe Einschriebe im Plan

1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB)
Die Erdgeschoss-Fussbodenhöhe der Gebäude wurden auf die im Plan eingetragenen Höhen festgesetzt. Abweichungen von +/- 20 cm sind zulässig.
Beim Höhenversatz der Geschosse gilt die festgesetzte Erdgeschoss-Fussbodenhöhe für die höherliegende Ebene.

1.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Die Sichtfelder sind von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

1.6 Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Siehe Einschriebe im Plan und Einzelrelebe im Plan

1.7 Massnahmen zum Schutz von Natur
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche Parkflächen) und zu bepflanzende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen.

2. Flächen, die auf den Baugrundstücken nicht überbaut werden, sind zum Erosionsschutz und im Hinblick auf das Bodenleben dauerhaft als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

1.8 Geh- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)
Siehe Einschriebungen im Plan
LR 1: Private Leitungsrechte zugunsten der angrenzenden Wohnhäuser und öffentlichen Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Bingen.
LR 2: Private Geh- und Fahrrechte zugunsten der angrenzenden Wohnhäuser

1.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Pfg 1 Obstwiese
Im westlichen Bereich des Baugebietes wird zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauG eine Obstwiese angelegt.

1.10 Nichtsichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1.10.1 Im Bereich des Straßenkörpers der K 8200 dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Eventuell notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der K 8200 für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie Anpassungsarbeiten an das Niveau der K 8200 dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Landkreis vorgenommen werden.

1.10.2 Der K 8200, sowie deren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

1.10.3 Die Obstwiese an der Westseite des Plangebietes ist mit Obst- und Nussbäumen als Hoch- bzw. Halbstämme zu bepflanzen.

2. Satzungs-Entwurf über Örtliche Bauvorschriften für das Bebauungsgebiet "Brunnengarten" in Hornstein

Nach § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 GBl, S.617, geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 GBL. S 521 hat der Gemeinderat der Gemeinde Bingen in öffentlicher Sitzung am 13.05.2002 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1 Dachgestaltung im MD, (§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO)

Um ein einheitliches Ortsbild zu erreichen werden die Dachformen im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung wie folgt festgelegt.
Als Satteldach mit Dachneigungen von 32 Grad bis 40 Grad.
Es sind Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden.

§ 2 Ausnahmen

In begründeten Fällen können Ausnahmen zum § 1 zugelassen werden.

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan BB-Plan Entwurf "Brunnengarten" in Hornstein vom 04.03.2002 des Architekturbüros Heribert Pfaus und Partner massgebend.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des . 75 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach §§ 1 - 3 dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

Ausgefertigt: 72511 Bingen 13.05.2002

Mayer, Bürgermeister

Verfahrensvermerke Bebauungsgebiet "Brunnengarten " Hornstein

1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat (§ 2 Abs.1 BauGB) am 25. Juni 2001

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs.1 BauGB) am 06. Juli 2001

3. Hinweis auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB) im Dezember 2002

4. Bürgerbeteiligung durch eine Bürgerversammlung (§ 3 Abs.1 BauGB) am 12. Dezember 2002

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB) vom 09.01. bis 09.02.2002

6. Entwurfsbeschluss (§ 3 Abs.2 BauGB) am 04. März 2002

7. Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) am 15.03.2002

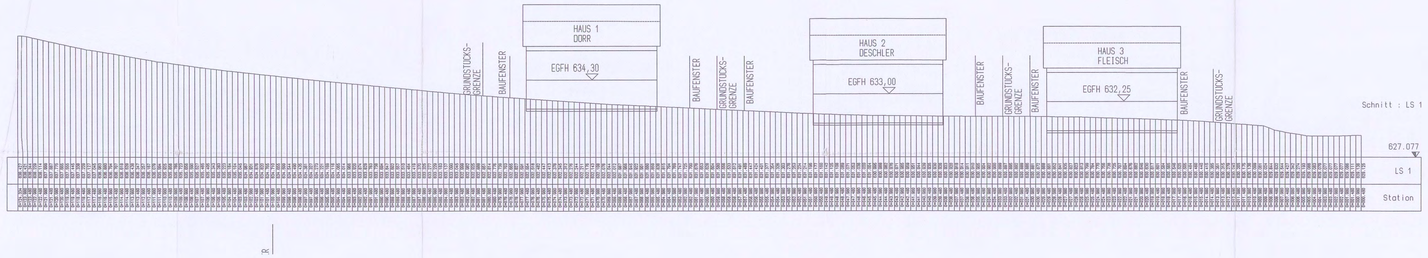
8. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Begründung (§ 3 Abs.2 BauGB) vom 25.03. bis 25.04.2002

9. Prüfung der Bedenken und Anregungen durch Abwägung der privaten und öffentlichen Belange mit Beschlußfassung (§ 3 Abs.2 und § 1 Abs. 6 BauGB) am 13.05.2002

10. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) am 13.05.2002

11. Genehmigung des Bebauungsplans durch das Landratsamt Sigmaringen (§ 10 BauGB) 29.05.2002

12. Ortsübliche Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens (§ 10 BauGB) Inkrafttreten 14.08.2002



Legende

Zeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Z = Zahl der Vollgeschosse
GRZ = Grundflächenzahl	GFZ = Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform,Dachneigung

1. Art der baulichen Nutzung

MD — Dorfgebiet § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,60 GFZ — Geschossflächenzahl als Höchstmaß

0,30 GRZ — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH — Firsthöhe als Höchstmaß

EFH — Erdgeschossfussbodenhöhe zwingend

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfl. Garagen
nicht überbaubare Grundstücksfläche

6. Verkehrsflächen

Entwässerungsrinne
Fahrbahn
Schrammbord

Einfahrtbereich
Bereich ohne Ein- Ausfahrt

9. Grünflächen

öffentliche Grünflächen

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen PFG 1 Obstwiese
Anpflanzen: Bäume
30m Waldabstand, von Bebauung freizuhalten

15. Sonstige Planzeichen

GA — Garage
SD — Satteldach
32—40— Dachneigung
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
Vorgesehene Grundstücksgrenze
Hauptfirstrichtung bei Satteldach
Nebenfirstrichtung bei Satteldach
Mit Geh-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Genehmigt
Sigmaringen, den 2. MAI 2002
Landratsamt

BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF
"BRUNNENGARTEN " HORNSTEIN

ERSCHLIESSUNGSGEMEINSCHAFT BRUNNENGARTEN

NORDPFEIL

MASSTAB 1 : 200 IM ORIGINAL
10 m

BINGEN, DEN 04. März 2002

STAND DER PLANUNTERLAGEN GEM § 1 ABS 2 PLANZVO

BEARBEITUNG

Heribert Pfaus u. Partner
Freie Architekten und Freier Stadtplaner
72488 Sigmaringen
Am Dettingerberg 2
Telefon 07571-1733
Telefax 07571-1735
E-Mail Pfaus@Baunetz.de

SIGMARINGEN, DEN 04. März 2002

A. PFAUS