

---

Gemeinde Bingen

## **Bebauungsplan**

### **Brunnengarten**

#### Dokumente zum Bebauungsplan:

- Satzung
- Begründung
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften

**Satzung über den Bebauungsplan "Brunnengarten" in Hornstein vom 13.05.2002**

Nach § 10 Abs. 1 des 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, sowie Begründung vom 04.03.2002.

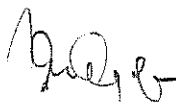
**§3  
Ordnungswidrigkeiten**

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 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt: 72511 Bingen, 13.05.2002



Mayer, Bürgermeister



**Genehmigt**

Sigmaringen, den 2. MAI 2002

**Landratsamt**



## Begründung Bebauungsgebiet „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 ansiedeln 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 Grundflächenzahl (§ 16 Abs.2 BauNVO und § 19 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan

1.2.2 Geschößflächenzahl (§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 Grundstücken als Höchstmaß festgesetzt.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

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 werden 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 Einzeichnungen und Einschriebe 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 befestigende 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 Einzeichnungen im Plan

Private Leitungsrechte zugunsten der angrenzenden Wohnhäuser, und öffentliches

Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Bingen.

- 1.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauG)

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 Nachrichtliche 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. Satzung 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.

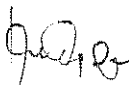
### **§ 3 Räumlicher Geltungsbereich**

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

## Legende

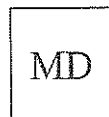
### Zeichenerklärung

 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



Dorfgebiet § 4 BauNVO

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,60 GFZ      Geschossflächenzahl als Höchstmaß

0,30 GRZ      Grundflächenzahl

II      Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

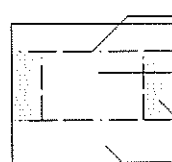
FH      Firsthöhe als Höchstmaß

EFH      Erdgeschossfussbodenhöhe zwingend

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



nur Einzel- und  
Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

überbaubare Grundstücksfl. Garagen

nicht überbaubare Grundstücksfläche

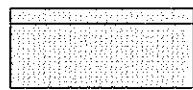
#### 6. Verkehrsflächen



Entwässerungsrinne

Fahrbahn

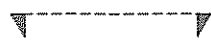
## 6. Verkehrsflächen



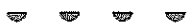
Entwässerungsrinne

Fahrbahn

Schrammbord



Einfahrtbereich



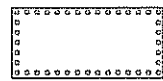
Bereich ohne Ein- Ausfahrt

## 9. Grünflächen



öffentliche Grünflächen

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

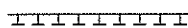


Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

PFG 1 Obstwiese



Anpflanzen: Bäume



30m Waldabstand, von Bebauung freizuhalten

## 15. Sonstige Planzeichen

GA

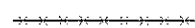
Garage

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