
Stadt Veringenstadt

Bebauungsplan

Deutstetter Berg IV

Dokumente zum Bebauungsplan:

- Begründung
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES

Der Landkreis Sigmaringen gehört zu den strukturschwachen Regionen in Baden-Württemberg.

In Veringenstadt mit seinen Stadtteilen Hermentingen und Veringendorf, sind nur kleine Industrie- und Gewerbebetriebe vorhanden.

Die Bevölkerungszahlen stagnieren seit Jahren.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

In den vergangenen Jahren wurden die Baugebiete zwischen der Lieshofstraße und dem Steinbruch Schwörer erschlossen.

Zur Bereitstellung weiterer Bauplätze, hat der Stadtrat von Veringenstadt beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gewann < DEUTSTETTERBERG IV > aufzustellen.

3. ABGRENZUNG

im Osten : der Amselweg mit bestehender Bebauung

im Norden: die Flurstücksgrenze zu Feldweg Parz. Nr. 3846

im Westen: die Grundstücksgrenze zu Flurstück Nr. 269

im Süden : die Grundstücke der bestehenden Bebauung
mit den Flurstücken Nr. 255/8 und 255/7

4. BAUVORSCHRIFTEN

Das vorgesehene Gelände soll als allgemeines Wohngebiet genutzt werden.

Aus diesem Grund ist die Ausweisung als WA gemäß § 4 der BauNVO vorgesehen.

5. ERSCHLIESSUNG

Die verkehrsmäßige Haupteerschließung erfolgt von der Gothestraße und Deutstetterstraße her.

Trink- und Brauchwasserleitungen sind bis in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Druck und Dargebot sind ausreichend.

Stromversorgung und Telefonanschluß erfolgen durch die zuständigen Versorgungsunternehmen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) BauGB v. 08.12.1986 und BauNVO v. 27.01.1990

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

Das Gebiet wird nutzungsrechtlich in WA nach § 4 BauNVO eingestuft.

Ausnahmen nach § 4, Abs. 3, der BauNVO sind zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB ergibt sich aus der Eintragung im Bebauungsplan.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB

Die OFFENE BAUWEISE ist festgesetzt. Die Festlegung über die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen im Lageplan festgesetzt. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen : § 9 (1) 2 BBauG

Maßgebend ist die im Lageplan eingetragene Firstrichtung.

5. Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO

- werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Garagengebäude sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1)

10 BauGB

Sichtflächen: sind von jeder sichtbehindernden Nutzung oder Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Pflanzen dürfen höchstens 80 cm über Fahrbahnoberkante hinausragen.

7. Flächen für Wasserschutz § 9 (1) 16 BauGB

Das Errichten und das Betreiben von Anlagen zum Lagern wassergefährdender Stoffe außerhalb befestigter Flächen sind nicht gestattet.

Das Errichten und das Betreiben von Anlagen zum Befördern wassergefährdender Stoffe außerhalb befestigter Flächen sind nicht gestattet.

Anfallendes Oberflächenwasser von Waschplätzen darf erst nach ausreichender Reinigung in die Ortskanalisation eingeleitet werden.

8. Leitungsrecht § 9 (1) 21 BauGB

Vorhandene Leitungsrechte für Ver- und Entsorgung auf den Grundstücken sind zu beachten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 (6) BauGB vom 08.12.1986 und § 74 LBO vom 08.08.1995

1. Äußere Gestaltung von Gebäuden

Dachform : gemäß Eintrag im Bebauungsplan (Satteldach)

Dachneigung : gemäß Eintrag im BBPl

Dachdeckung : Dachziegel bzw. Dachpfannen

Farbe der Dachdeckung : rot bis braun

Ausnahmen bei Dachdeckung und Farbe:

Die vorgenannten Regelungen über Dachdeckung und Farbe der Dachdeckung gelten nicht für Dachgauben und Vorbauten.

2. Dachaufbauten

Spitzgauben, Giebelgauben, Rundgauben und abgeschleppte Gauben sind zugelassen. Ihre Grundfläche darf jedoch max. 35 % je Dachhälfte nicht überdecken. Desweiteren sind folgende Beschränkungen zu berücksichtigen:

Dreiecksgauben/Giebelgauben/Rundgauben :

- Abstand vom Giebel min. 1,5 m
- Abstand zwischen den Gauben min. 1,5 m
- Abstand Gaube von Außenwand 0,5 m

Schleppgauben:

- zulässig ab 35 ° Dachneigung
- Mindestabstand zwischen den Gauben 1,5 m
- Länge der Dachgaube minimum 1/3 der Dachlänge bzw.
maximum 2/3 der Länge
- Abstand Giebel der Schleppgaube bis First 1,0 m

3. Kniestock

Ein Kniestock darf 60 cm nicht überschreiten. Maßgebend ist die senkrecht gemessene Höhe der Außenwand von OK Decke bis Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit OK Dachhaut.

4. Versorgungsleitungen (Elektrizität, Telefon, Antenne)

werden im Gebiet des Bebauungsplanes verkabelt.

5. Garagen

- a. Garagen im Kellergeschoß sind zulässig.
- b. Garagen sind im Hauptgebäude zu integrieren bzw. verbindend mit dem Hauptbaukörper anzuordnen.
- c. Freistehende Garagen innerhalb der Baufenster müssen mit einem Dach entsprechend dem Hauptgebäude (Form, Neigung max. 10 ° kleiner und Eindeckung) versehen werden.

Ausnahmen:

Flachdachgaragen sind nur zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind und als Terrasse genutzt werden.

6. Freiflächengestaltung

Die unbebauten Flächen, mit Ausnahme der Stellplatzflächen, sind als Grün- oder Gartenanlagen zu gestalten und zu unterhalten. Heimische Pflanzen und Gehölze, die dem Landschaftscharakter entsprechen, sollen verwendet werden.

7. EFH-Höhen

Mit dem Bauantrag sind Geländeschnitte vorzulegen.

Die fertige EFH-Höhe wird vom Bürgermeisteramt (einschließlich Planer) zusammen mit dem Bauherren und Architekten festgelegt.

8. Entwässerung

8.1 Allgemeines

Zur Reduzierung des Oberflächenanteils in der städtischen Kanalisation soll beim Neubaugebiet Deutstetterberg IV zum ersten Mal im Kreis Sigmaringen eine neue Abwasserkonzeption realisiert werden.

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Dabei sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

8.2 Schmutzwasser

Das innerhalb der Grundstücke anfallende Abwasser ist deshalb zu trennen und jeweils separat zu beseitigen. Die Beseitigung des Schmutzwassers sieht wie folgt aus: alles innerhalb der Gebäude anfallende Abwasser aus WC, Bad und Küche, Waschmaschine und Kellerräumen, ist an die städtische Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

8.3 Oberflächenwasser

Das gering verschmutzte Oberflächenwasser von den Dächern (Garage und Wohnhäusern), von den Terrassen und befestigten Grundstückszufahrten darf nicht unmittelbar an die Kanalisation angeschlossen werden. Es ist durch geeignete, bauliche Maßnahmen großflächig über die Grasnaben dem natürlichen Wasserhaushalt (Flächen- und/oder Rigolenversickerung) zuzuführen.

Lediglich der Anschluß eines Notüberlaufes an die Kanalisation ist zugelassen.

Die Garagenzufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

9. Einfriedungen

Einfriedungen zur Straße hin dürfen, einschließlich eventuell erforderlicher Sockelmauern, nicht höher als 70 cm sein.

**Örtliche Bauvorschriftensatzung
zum Bebauungsplangebiet „Deutstetter Berg IV“**

Gemäß § 74 Landesbauordnung (Ba-Wü) vom 08. August 1995 (GBl. S. 617) i. V. m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. 582, ber. S. 698) jeweils in der gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Veringenstadt am 28. April 2006 folgende örtliche Bauvorschriftensatzung erlassen:

§ 1

Diese Satzung gilt für den Bereich des Bebauungsplanes „Deutstetter Berg IV“.

§ 2

Ausnahmen gemäß § 56 Abs. 3 LBO werden hiermit generell zugelassen.

§ 3

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis

Eine etwaige Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuches (BauGB) bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften sowie der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO bei der Aufstellung dieser örtlichen Bauvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel der Abwägung werden nach § 215 BauGB und § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb von 2 Jahren seit Bekanntmachung der örtlichen Bauvorschriftensatzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung sowie über die Durchführung des Anzeigeverfahrens über die Bekanntmachung der örtlichen Bauvorschriftensatzung verletzt worden sind.

Ausgefertigt:

Veringenstadt, den 29. April 2006


Christ, Bürgermeister

