
Stadt Veringenstadt

Bebauungsplan

Deutstetter Berg III

Dokumente zum Bebauungsplan:

- Begründung
- Satzung
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften

Mehrfertigung

B E B A U U N G S P L A N
D E U T S T E T T E R B E R G III
7484 V E R I N G E N S T A D T 1

FERTIGUNG 4

4. September 1987

Ausgefertigt !

Veringenstadt, 2.10. 1987

Kauf: Bürgerm.

architekten bda alba mroschken dipl.-ing. kirchberg 131 7484 veringenstadt ☎ 07577/3883 + 3543

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

DEUTSTETTER BERG III - 7484 VERINGENSTADT

Aufgrund der starken Baulandnachfrage und der Entwicklung des Wohnungsmarktes in Veringenstadt ist die Ausweisung eines weiteren Baugebietes erforderlich. In Angrenzung an die bereits vorhandene Bebauung im Nordwesten von Veringenstadt wird das neue Baugebiet zwischen der Lieshofstraße im Westen und dem Baugebiet Deutstetter Berg II im Osten begrenzt. Im Süden bildet die Bebauung der Goethestraße den Abschluß während im Norden die Bebauung übergeht in die freie Landschaft. Der Abschluß wird durch eine Heckenreihe und einen Feldweg fixiert. Bäume, die entlang der Lieshofstraße zu pflanzen sind, sollen das Baugebiet von der wenig befahrenen Lieshofstraße optisch abgrenzen.

Um eine vorübergehende Zersiedelung der Fläche und eine wirtschaftliche Erschließung zu gewährleisten, wird das gesamte Gebiet in drei mögliche Bauabschnitte aufgeteilt, der südlich gelegene Bauabschnitt, angrenzend an die Bebauung Goethestraße, stellt den Bauabschnitt I dar.

Die Haupterschließung erfolgt einerseits von der Lieshofstraße im Westen, andererseits von der Goethestraße im Süden. Eine Verbindung zum Baugebiet Deutstetter Berg II ist im Nordosten vorgesehen. Darüberhinaus ist das Baugebiet mittels Fußwegen an die Nachbarbebauung bzw. an die angrenzende freie Landschaft angebunden.

Die Ausweisung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet ermöglicht es, daß auch nichtstörende Betriebe oder Dienstleistungen integriert werden können. Hierfür sind die Bauplätze mit Erschließung über die geplante Ringstraße und zusätzlich über die Lieshofstraße besonders geeignet (Plätze 18 und 26). Möglicherweise sind gewisse Emissionen von der im Norden gelegenen Sportanlage in Kauf zu nehmen, die jedoch absolut im Rahmen des Zumutbaren liegen.

Dachneigungen von 26° bis 35° sind aus der, das Baugebiet an drei Seiten umgebenden Bebauung herzuleiten.

Ein im Bebauungsplan Deutstetterberg II ausgewiesener Kinderspielplatz deckt auch den Bedarf für das neue Baugebiet, zumal er unmittelbar am östlichen Geltungsbereich angeordnet ist.

- 2 -

Unterschiedliche Giebelstellung der Gebäude sorgen dafür, daß sich Straßen- und Gartenräume bilden. Durch wechselnde Trauf- oder Giebelansichten sowie die Staffelung der Baufenster sind die Voraussetzungen für interessante Wohn- und Siedlungseinheiten gegeben.

Leicht nach Süden fallendes Hanggelände ermöglicht in einigen Bereichen die Ausbildung eines ausbaubaren Untergeschosses, was ebenfalls Abwechslung in das Gesamtbild des Baugebietes bringen wird.

Die Gebäude sind einander so zugeordnet, daß möglichst optimale Besonnung und Aussichtslage gewährleistet ist. Standorte für Garagen sind nicht vorgegeben, sie sollen sich in die individuelle Bauweise des Einzelnen einfügen.

Die voraussichtlichen Kosten für die Erschließung sind vom planenden Ingenieurbüro Fasnacht, Ravensburg, aufgrund vorläufiger Planungen errechnet:

Bauabschnitt I	(Süd)	DM	425.000,-
Bauabschnitt II	(Mitte)	DM	389.000,-
Bauabschnitt III	(Nord)	DM	390.000,-
<hr/>			
Gesamtkosten ca.		DM	1.204.000,-
<hr/>			

Albstadt, 04.09.1987
Agnes Moschkon

I. SATZUNG

BEBAUUNGSPLAN DEUTSTETTERBERG III
STADT VERINGENSTADT

Aufgrund der §§ 1,2 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.8.1976 (BGBl. I S.2257), §§73 und 74 der Landesbauordnung für Baden Württemberg, in der jeweils zuletzt geänderten Fassung hat der Gemeinderat am 4.9.87 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

- §1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes: Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Lageplan.
- §2 Der Bebauungsplan besteht aus:
Bebauungsplan: Lageplan M 1:500
Planungsrechtliche Festsetzungen
örtliche Bauvorschriften
- §3 Ordnungswidrigkeiten: Ordnungswidrig handelt im Sinne von §74 Abs. 2 Nr. 2 LBO, wer auf Grund von §73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.
- §4 Die Satzung tritt am Tage der amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Veringenstadt, den
4. September 1987

Bürgermeisteramt



Leinweber

II PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung im Lageplan. Er ist in 2-3 Bauabschnitte (BA) unterteilt.
2. Art der baulichen Nutzung:
Allgemeines Wohngebiet WA nach §4 BauNVO Ausnahmen gem. §4 Abs. 3 sind zugelassen. Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie sich dem Hauptkörper anpassen bzw. unterordnen.
3. Maß der baulichen Nutzung (§16 BauNVO)

Grundflächenzahl	GRZ	0,4
Geschoßflächenzahl	GFZ	0,6
Zahl der Vollgeschosse		1 + IU
(ein Vollgeschosß und ein anrechenbares Untergeschosß)		
4. Bauweise:
Die offene (0) Bauweise wird festgesetzt
5. Überbaubare Grundstücksfläche
wird durch Baugrenzen gem. §23 (3) BauNVO festgesetzt. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.
6. Maßgebend ist die im Lageplan eingetragene Hauptfirstrichtung.

III ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"Die Aufschüttung zwischen Straße und Garagenzufahrt sowie Wohnungszugang bei den Bauplätzen Nr. 39, 40, 41, 42 und 34 im Neubaugebiet "Deutstetter Berg 3" darf maximal 20 cm über dem fertigen Straßenniveau liegen". Die Aufschüttungshöhe im übrigen Bereich um ein Wohngebäude bleibt hiervon unberührt. Das besagt, daß sich der Bauherr an die Festsetzungen des Bebauungsplanes halten muß (75 cm).

nicht überschreiten. Die Oberkante des fertigen Gehwegbelags darf max. 60 cm über dem gewachsenen Gelände sein. Gemessen wird am jeweils höchsten Geländeeinschnitt.

3. Gestaltung der Gebäude:
Die Gestaltung des Gebäudes muß dem örtlichen Charakter Rechnung tragen.

4. Dächer:
sind entsprechend der Eintragung im Lageplan als Satteldächer mit 26 -35 Grad Neigung auszuführen. Als Dachdeckung sind Ziegel bzw. Beton-Steine zugelassen.
Farbe rot bis braun. Dachaufbauten sind zulässig, sofern von den Giebeln ein Abst. von mind. 2,50 m eingehalten wird. Die Länge einzelner Gauben darf 3,5 m nicht überschreiten. Max. Größe von liegenden Dachfenstern 1,5 qm.
5. Antennenanlagen sind zulässig.
6. Kniestock
Ein Kniestock darf 60 cm nicht überschreiten. Maßgeblich ist die senkrecht gemessene Höhe der Außenwand von Fertig-Fußboden DG bis Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit DK Dachhaut.
7. Garagen
sind im Hauptkörper zu integrieren, bzw. verbindend mit dem Hauptkörper herzustellen. Freistehende Garagen sind mit einem Dach entsprechend der Ausführung des Hauptdaches zu versehen. (Form, Neigung, Material).
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb möglich.
8. Vorflächengestaltung
Die unbebauten Flächen zwischen Straßen und Gebäuden sind als Vorgärten zu gestalten und zu unterhalten. Heimische Pflanzen, Gehölze und Obstbäume, die dem Landschaftscharakter entsprechen sind möglichst zu verwenden.
9. Einfriedung
Einfriedung zur Straße max. 75 cm hoch. Zäune aus Kunststoff oder Stacheldraht sind nicht zugelassen. Sockelmauern max. 35 cm hoch.
10. Sichtflächen
sind von jeder sichtbehindernden Nutzung oder Bepflanzung freizuhalten. Max. Höhe von Sichthindernissen: 80 cm über Fahrbahnoberkante.

IV VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat von Veringenstadt hat in der Sitzung vom 29.11.1985 beschlossen, einen Bebauungsplan im Sinne von §2 Abs.1 BBauG auszustellen.

Veringenstadt, 6.12.1985

Laut



Der Aufstellungsbeschluß wurde nach §2 Abs. 1 BBauG am 06.12.1985 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Veringenstadt öffentlich bekanntgemacht

Veringenstadt, 6.12.1985

Laut



Die Ziele und Zwecke der Planung wurden gem. §2 Abs. 1 und 2 BBauG am 23.01.1987 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Veringenstadt bekanntgemacht.

Veringenstadt, den 23.1.1987

Laut



Mit Schreiben vom 30.12.1986 wurden gem. §2 Abs. 5 BBauG die Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Veringenstadt, 30.12.1986

Laut



Die Bürgeranhörung lt. §2a Abs.1 und 2 BBauG wurde am 26.01.1987 - 09.02.1987 durchgeführt.

Veringenstadt, 10.2.1987

Laut



Der Beschluß des Gemeinderates Veringenstadt über die Feststellung und die Auslegung des endgültigen Entwurfes gemäß §2a Abs. 6 BBauG wurde am 10.07.1987 gefasst.

Veringenstadt, 10.7.1987

Laut



Auf die Auslegung des endgültigen Entwurfes des Bebauungsplanes wurde durch Einrücken in das Amtsblatt der Gemeinde Veringenstadt vom 17.07.1987 hingewiesen

Veringenstadt, 10.7.1987

Caul 

Der endgültige Entwurf des Bebauungsplanes ist in der Zeit vom 27.07.1987 bis 28.08.1987 ausgelegt worden (§2a Abs. 6 BBauG)

Veringenstadt, 28.8.1987

Caul 

Der Bebauungsplan ist nach Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen vom Gemeinderat als Satzung nach §10 BBauG und §4 GemO am 04.09.1987 beschlossen worden.

Veringenstadt, 4.9.1987

Caul 

Das Landratsamt hat mit Erlaß vom 14.9.1987, Az.: IV/420 - 621.41, die Anzeige des Bebauungsplanes gem. § 11 Baugesetzbuch bestätigt.

Veringenstadt, den 2.10.1987

Caul 

Bekanntgemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Veringenstadt vom 2.10.1987, Nr.40/1987.

Der Bebauungsplan wurde damit am 2.10.1987 rechtsverbindlich.

Veringenstadt, den 2.10.1987

Caul 