Gemeinde Neufra

Bebauungsplan

Auf dem Lau 2 - Änderung

Dokumente zum Bebauungsplan:

- Satzung
- Begründung
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften

Satzung
über die Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Lau 2“

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung hat der Gemeinderat der Gemeinde Neufra in öffentlicher Sitzung am 02. Dezember 1997 die Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Lau 2“ als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 17.01.1997, geändert am 27.05.1997, maßgebend.

§ 2
Bestandteile

Bestandteile dieser Satzung sind:

- der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 17.01.1997, geändert am 27.05.1997,
- die planungsrechtlichen Textfestsetzungen vom 07.10.1997 und
- die Begründung.

§ 3
Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil in der Fassung vom 17.01.1997, geändert am 27.05.1997.

§ 4
Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:
Neufra, 03. Dezember 1997

Hauser
Bürgermeister

GEMEINDE NEUFRA 2 LANDKREIS SIGMARINGEN

der höheren Verwaltungsbehörde
angezeigt!
Sigmaringen, den 04 DEZ 1997
Landratsamt

Langner

LANDRATSAMT SIGMARINGEN

Begründung
zur Bebauungsplanänderung
„Auf dem Lau 2“
vom 02. Dezember 1997

1. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist, daß auf den Grundstücken Flurstück Nr. 2498, Flurstück Nr. 2503/2 und Flurstück Nr. 2503/4 Wohn- und Mischnutzung vorliegen soll und zwar in einem vertretbaren Maß, hinsichtlich der Größe der Gebäude und der Anzahl der Wohneinheiten sowie der Einschränkung einzelner Nutzungen im Mischgebiet.
An der Festsetzung für das Gebiet des bestehenden Gewerbebetriebes als eingeschränktes Gewerbegebiet, ändert sich nichts.

2. Einfügung in die Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan ist der Großteil des Gebietes als Gewerbegebiet dargestellt. Für diesen Planbereich liegt ein qualifizierter Bebauungsplan vor. Dieser Planbereich wird nun hinsichtlich der Nutzung geändert. Die Änderung des Bebauungsplanes fügt sich in die Bauleitplanung ein.

3. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von circa 1,5 Hektar.
Er wird begrenzt:

Im Norden:	Flurstück Nr. 2508, 2418, 2490/3, 2490/2
Im Osten:	Flurstück Nr. 2493
Im Süden:	Flurstück Nr. 2494/7, 2505/10
Im Westen:	Flurstück Nr. 2529/3, 2510

4. Umweltverträglichkeit

Der Waldabstand wird eingehalten mit Ausnahme von 3 geplanten Stellplätzen. Beim Mischgebiet handelt es sich um eine eingeschoßige, beim eingeschränkten Gewerbegebiet um eine zweigeschoßige Bauweise. Diese Bauweise fügt sich in die nähere Umgebung ein und lehnt sich an die bestehende Bebauung an.

5. Erschließung

Der Planungsbereich ist in verkehrlicher, ver- und entsorgungstechnischer Hinsicht erschloßen. Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde. Die Abwasserbeseitigung ist auf Grundlage des AKP's der Gemeinde Neufra sichergestellt. Die Stromversorgung ist durch die EVS sichergestellt. Die Deutsche Telekom AG wird die fernmeldetechnische Versorgung sicherstellen.

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Auf dem Lau 2“ vom 02. Dezember 1997

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 Abs. 1 - 3 Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253), mit Änderung vom 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093), in Verbindung mit der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), werden folgende bauplanungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

Der nördlich des Weges Parzelle Nr. 2498/1 gelegene Teil des Gebietes wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.1 Nicht zulässig nach § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind selbständige und unselbständige Lagerplätze und Lagerflächen sowie als Nebenanlagen deklarierte zum Betrieb gehörende Lagerplätze und Lagerflächen.

1.2 Zulässig sind nach § 6 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Nr. 1 Wohngebäude,
Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,
Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, je Doppelhaushälfte maximal eine Hauptwohnung und eine Einliegerwohnung.

1.3 Nicht zulässig sind nach § 6 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbungsgewerbes,
Nr. 5 Anlagen der Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
Nr. 7 Tankstellen,
Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

der höheren Verwaltungsbehörde
a n g e z e i g t!
Sigmaringen, den 04. DEZ. 1997
Landratsamt
Langner

LANDRATSAMT SIGMARINGEN

../2

2. Mass der baulichen Nutzung

2.1	Mischgebiet (MI)		
2.1.1	Grundflächenzahl	(GRZ):	0,5
2.1.2	Geschoßflächenzahl	(GFZ):	0,8
2.2	Gewerbegebiet (GEe)		
2.2.1	Grundflächenzahl	(GRZ):	0,5
2.2.2	Geschoßflächenzahl	(GFZ):	1,2

3. Bauweise

Festgesetzt wird offene Bauweise,
im eingeschränkten Gewerbegebiet wird abweichend von der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 Bau NVO festgesetzt, daß Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind.

Die Traufhöhen werden von der OK des bestehenden Geländes an der Talseite der Gebäude bis zur OK Sparren an der Aussenkante talseitiger Aussenwand gemessen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird

die Traufhöhe auf maximal 8,00 m Höhe und

die Firsthöhe auf maximal 10,00 m ab OK RFB Erdgeschoß

festgesetzt.

Im Mischgebiet wird

die Traufhöhe auf maximal 3,70 m ab OK RFB Erdgeschoß und

die Firsthöhe auf maximal 8,50 m ab OK RFB Erdgeschoß

festgesetzt.

4. Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze sind auf der überbaubaren und auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ihm Rahmen der LBO zulässig, die Planeintragungen sind als Empfehlung anzusehen.

../3

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die baulichen Anlagen sind harmonisch dem Gelände anzupassen.

Im Mischgebiet ist der Privatweg zur Erschliessung, wie im Plan höhenmässig festgelegt, herzustellen.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) wird, in Bezug auf die im Plan eingetragene Höhe des Privatweges, wie folgt festgelegt:

1. Talseitig des Privatweges gelegene Gebäude:
   max. 0,5 m über OK Fahrbahn.
2. Bergseitig des Privatweges gelegene Gebäude:
   max. 2,50 m über OK Fahrbahn.
   Maßgebend ist die festgelegte Höhe der Fahrbahn in Gebäudemitte, des jeweiligen Gebäudes.

6. Schutzflächen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Schutzflächen sind von jeder Bebauung freizuhalten.

7. Gebote zur Pflanzung und Pflanzerhaltung

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanz- und Pflanzerhaltungsgebote sind einzuhalten.

Ferner sind je Ar der laut Bebauungsplan nicht überbaubaren Flächen mindestens 1 Baum und 3 Sträucher / Büsche zur Einbindung der Gebäude in die Landschaft anzupflanzen.

Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Es dürfen nur standortgerechte Bäume, Büsche und Sträucher entsprechend nachstehender Liste gepflanzt werden:

Ahorn, Birke, Eberesche, Eiche, Erle, Esche, Espe, Hainbuche, Linde, Rotbuche, Trauerweide, Ulme, Fichte, Kiefer, Apfel, Apfel-Dorn, Faulbaum, Birne, Haselnuss, Hartriegel, Heckenkirsche, Holunder, Kreuzdorn, Liguster, Mehlbeere, Pfaffenhütchen, Sal-Weide, Schlehdorn, Schneeball, Wacholder, Weissdorn

Gemeinde Neufra
Kreis Sigmaringen

SATZUNG

der Gemeinde Neufra über

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

„ Auf dem Lau 2“
in Neufra

Aufgrund von § 74 LBO in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Neufra am 02. Dezember 1997 folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Auf dem Lau 2“ in Neufra beschlossen.

A. Rechtsgrundlagen

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S 617).

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 1 - 7 LBO)

In Ergänzung der Planzeichen zum Bebauungsplan wird folgendes festgesetzt:

1. Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erläßt die Gemeinde im Rahmen der LBO nach § 74 Abs. 1 Nr. 1 bis 7 folgende örtliche Bauvorschriften:

1.1 Dachform der Gebäude

1.1.1 Mischgebiet (MI):

Es sind Satteldächer mit einer Neigung von 30 ° - 42 ° erlaubt.
Firstrichtung wie im Lageplan eingetragen.
Carports - Pultdach mit 3 ° Dachneigung,
oder dem Hautgebäude angepaßt.

../2

1.1.2 Gewerbegebiet (GEe):

Dachneigung 0 - 42 °

1.2 Dacheindeckung

Dacheindeckung rotes Material,
jedoch darf helles glänzendes Material nicht verwendet werden.

Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind erlaubt.

1.3 Äussere Gestaltung

Die Aussenhaut der Gebäude ist in hellen oder abgetönten Farben zu halten,
Holz- und Natursteinteile dürfen auch dunkel gehalten sein.
Dachgauben sind bis 1/3 Länge der betreffenden Gebäudeseite zulässig.

1.4 Leitungen

Oberirdische Fernmelde-, Niederspannungs- und Hochspannungsleitungen bis 20 kV sind nicht zulässig.

1.5 Einfriedigungen

Einfriedigungen müssen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen zur Eingrünung einen Abstand von mindestens 1,00 m aufweisen.

Zulässig sind Holzzäune, Maschendrahtzäune und Hecken bis zu 1,6 m Höhe im Gewerbegebiet, bis 1,0 m Höhe im allgemeinen Wohngebiet.

Drahtzäune als Einfriedungen sind entsprechend einzugrünen.

1.6 Werbeanlagen

1.6.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
1.6.2 Anlagen und Einrichtungen zum Anschlag von Plakaten sind unzulässig.

C. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung handelt, wer den auf Grund von § 74 LBO ergangenen Bestandteile in dieser Satzung zuwider handelt.

../3

D. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 Baugesetzbuch in Kraft.

Aufgefertigt:
Neufra, den 03. Dezember 1997

Hauser
Bürgermeister

GEMEINDE NEUFRA 2 LANDKREIS SIGMARINGEN

der höheren Verwaltungsbehörde
a n g e z e i g t!
Sigmaringen, den 04. DEZ. 1997
Landratsamt

Langner

LANDRATSAMT SIGMARINGEN