

Steinenbrunn

Bebauungsplan

1. Änder. Sandäcker/Erweit. Maiermahl

19. Dez. 1995 / 26. Mär. 1996

Städtebauliche Planung

Ulrich Collmer
Freier Architekt + Stadtplaner
71110 Göttingen, Ahlsener Str. 34
Tel. 07034/21498 Fax 07034/26499

26.3.96
Göttingen, den 19.12.95

Ulrich Collmer
Freier Architekt + Stadtplaner
71110 Göttingen, Ahlsener Str. 34
Tel. 07034/21498 Fax 07034/26499

Als Entwurf beschlossen am 19.12.1995

Als Satzung

Angezeigt

Bestätigung

In Kraft getreten

Öffentlich ausgelegt

Rechtsgrundlagen

lt. Bekanntmachung vom 4.1.1996
Öffentlich ausgelegt vom 2.1.96 bis 9.2.96
§ 3 (2) 1 BauGB

Vom Gemeinderat beschlossen am 26.3.96
§ 10 BauGB

den Landratsamt Böttingen am 9.11. BauGB und § 73 LBO

Die am erlassenen Satzung wird nicht beanstanden (§ 11 BauGB)

Böttingen, den Landratsamt gez.

lt. Bekanntmachung vom § 12 BauGB

BauNVO v. 23.1.90, LBO v. 1.1.1996
BauGB v. 8.12.86 mit erfolgten Änderungen in der jeweils gültigen Fassung

Zeichenerklärung

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

öffentl. Verkehrsfläche - Straßen - Wege

öffentl. Parkplätze

Festplatz Vorplatz Halle öffentl. Grünfläche = Reservefläche für Freizeit, Spiel- u. Sporteinrichtung

Lärmschutzwand

Wasserflächen

öffentliche Grünflächen - Pflanzgebot 1

Baumpflanzgebot

private Grünflächen

Sportflächen

Begrenzung des Geltungsbereiches

Bereich Aktivspielplatz

Bereich Kleintierzuchtanlage

Gartenhausgebiet

Kinderspielplatz

Bereich Vereinsfläche / Circolo

Bereich TSV - Vereinsheim

Gartenhausgebiet

Gebäude : max. 25 cm, Breite max. 2,5 m, TR.H. max. 2,3 m

Sonstiges Sondergeb. für Gemeinbedarf

BT Sport- u. Mehrzweckhalle
h max. 13,50 m FD / SD
Unkleidegebäude
h max. 6,0 m FD / SD

BT Vertriebs- u. Zwischenbau
h max. 9,00 m SD / PD
Vereinsfläche
h max. 12,0 m SD

Kleintierzuchtanlage

Gebäude : max. 4,5 x 7,0 m - Traufhöhe max. 2,5 m - SD

Aktivspielplatz

Gebäude : Traufhöhe max. 4,5 m - SD / PD / FD

Aufgestellt und Ausgefertigt:

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplanes entspricht der gesetzlichen Bestimmung.

Der Lageplan vom 29.12.95/26.03.96 ist als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderats.

Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung hat das Datum vom 26.3.96

Steinenbrunn, den 27.03.1996

Hermann Walz
Bürgermeister

ANGEZEIGT
Böttingen, den 1.1.96
BAURECHTSAM

Textteil

1. Allgemeines

1.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.

1.2 Das Plangebiet beinhaltet hauptsächlich 4 unterschiedliche Nutzungen.

1.2.1 Gartenhausgebiet

1.2.2 Gemeinbedarfsfälle - Sport und Freizeit

1.2.3 Kleintierzuchtanlage

1.2.4 Aktivspielplatz

Ninweise

Flugplatzanweisung

Die unter Berücksichtigung der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ermittelten äquivalenten Dauerschallpegel liegen im Bebauungsgebiet zwischen 60 dB (A) und 64 dB (A). Es ergeben sich also deutlich höhere Pegel als in der Umgebung. Die Terrassen müssen wasserdurchlässig ausgeführt werden. Die Größe max. 10,0 qm.

Bei der Errichtung bzw. Änderung von baulichen Anlagen werden daher Maßnahmen zum Schutz vor Lärmschwingungen erforderlich (z.B. Mauerwerk von Schallschutzwänden), die einen Innenschallpegel für Schlafräume nachts von 35 dB (A) und für Wohnräume von maximal 40 dB (A) als Mittelwertpegel gewährleisten.

Auf die VDI-Richtlinie 2119 "Schallschutz bei Fenstern und dazugehörigen Einrichtungen" wird besonders hingewiesen.

3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Insoweit im direkten Anbühl an das Gebäude sind Aufschüttungen und Abgrabungen z.B. zur Terrassenbildung zulässig. Die vermittelte neue Geländeoberfläche darf gegenüber dem natürlichen Gelände max. 30 cm höher sein. Eine mögliche Abterrassierung soll über Anhöhe von 20 cm, Naturstein- oder Betonmauerwerk bewerkstelligt werden. Die Terrassen müssen wasserdurchlässig ausgeführt werden. Die Größe max. 10,0 qm.

3.3 Aborte und Abwasser

Unter gemeinsamen Dach gebaute Aborte mit geschlossenen Gruben sind zulässig. Eine Versickerung von Abwasser ist unzulässig.

3.4 Verbrennungsverbote

In Gebieten mit Verbrennungsverbot von Gartenabfällen.

3.5 Private Stellplätze

Für jedes Grundstück ist 1 Stellplatz (wasserdurchlässig) auf der Abstandsfläche von 2,0 m anzulegen (s. Pkt. 2.3)

3.6 Einfriedigungen

Das gesamte Grundstück kann eingefriedet werden (s. jedoch Pkt. 2.3). Zaunhöhe max. 1,20 m. Material: Maschen- oder Holpfosten im Verhältnis mit druckempfindlichen Holzpfosten Ø 10 - 12 cm, ohne Sockelmauern.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB § 9 (1) - Gebiet 1)

Das Gebiet wird als "Gartenhausgebiet" festgesetzt.

2.1 Grundstücke (BauGB § 9 (1) 3)

Die Mindestbreite von Grundstücken, in denen ein Gartenhaus errichtet werden kann, wird auf 7,50 m festgelegt. (Gebäudebreite max. 2,50 m + beidseitiger Grabsatzband)

Ausnahmen können nur bei besonderen begründeten Fällen zugelassen werden. Bei schmalen Grundstücken wird die gemeinsame Errichtung und Nutzung eines Gartenhauses mittig auf der Grenze vorgeschlagen.

2.2 Einfriedigung und Gebäudestellung

Das Gesamtgrundstück kann eingezäunt werden. Jedoch ist zu öffentlichen und privaten Wegen sowie zu durch Geh- und Fahrrecht gesicherten Flächen mit der Einfriedigung ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten. Ausnahmen können nur in begründeten Fällen zugelassen werden. Der Gebäudebestand zu öffentlichen Wegen muß mindestens 0,0 m betragen.

2.3 Erschließung

Zur Erschließung dient das bestehende bzw. leicht veränderte öffentliche Feldwegsystem. Es werden keine weiteren öffentlichen Flächen dafür ausgewiesen. Private Zugänge und Zufahrtswege müssen wasserdurchlässig ausgeführt werden. Eine öffentliche Wasser- und Entwässerung sowie eine Stromversorgung sind nicht vorgesehen.

2.4 Bebauungsplan (BauGB § 9 (1) 2 a)

Der vorhandene Baubestand muß gesichert werden (ausgenommen Nadelbäume). Die eingetragenen Bauplanungsgebiete sind zu realisieren. Sie dienen zur großflächigen Raumbildung. Die Bäume sind an den eingetragenen Standorten (± 2,0 m) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Es sind heimische, standortgerechte Hochstammbäume, auch hochwachsende Obstbäume, mit durchgehendem Leittrieb zu pflanzen.

2.5 Waldabstand

Innerhalb des eingetragenen Waldabstands von 30 m ist die Errichtung von Gartenhäusern nicht zulässig.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO) - Gebiet 1

Gebäude: Die 4 Gebäude im Gebiet (geplant und bestehend) haben folgende Kennzahlen:
I Sport- und Mehrzweckhalle
II Vereinsheim mit Zwischenbau
III Unkleidegebäude
IV Vereinschaudne

3.1.1 Gebäudehöhen ab festgelegtem Gelände - Dachformen

I max. 13,50 m - Flachdach bzw. Satteldach
II max. 9,00 m - Satteldach bzw. Pultdach
III max. 6,00 m - Satteldach bzw. Pultdach
IV max. 12,00 m - Satteldach

3.1.2 Sonstige Gestaltungsaufrichtungen

Festsetzung s. Planentwurf

Aufgrund der öffentlichen Nutzung der baulichen Anlagen und der dadurch gegebenen Einflussmöglichkeit von Verwaltung und Gemeinderat auf die Gestaltung und das äußere Erscheinungsbild der Gebäude wird auf eine weitere Gestaltungseinsparung im Bebauungsplan mit Ausnahme der Gebäudehöhen (Pkt. 3.1.1) verzichtet.

3.1.2 Einfriedigungen sind zulässig. Bedarfweise zur Sicht- bzw. Lärmschirmung auch geschlossen.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB § 9 (1) - Gebiet 2)

Das Gebiet wird als "Sonstiges Sondergebiet für Gemeinbedarf" (§ 11 (2) BauNVO) festgesetzt.

2.1 Baubauweise (s)

Rebauung mit gesetzlichen Grenz- und Gebäudebeständen. Jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelängen.

2.2 Höhenanlagen, soweit Gebäude, können als Ausnahme auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, sofern sie in einen zwingenden, funktionalen oder gestalterischen Zusammenhang zu den vorhandenen oder geplanten Nutzungen stehen.

2.3 Verkehrsflächen (§ 9 (1) BauGB)

Die Zweckbestimmung und Aufteilung der eingetragenen Verkehrsflächen ist unveränderlich.

2.4 Öffentliche Grünflächen, Spielplätze (§ 9 (1) 15 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einzeichnungen im Plan. Zulässig sind die mit der wesentlichen Nutzung verbundenen und für die Nutzung notwendigen baulichen Anlagen.

2.5 Wasserflächen (§ 9 (1) 16 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Natur (§ 9 (1) 20 BauGB)

a) In Bebauungsplan sind offene Wassergräben und Anstaubecken zugelassen. In diesen Wassergräben sollen die Dachflächenwasser in Gebiet eingeleitet werden und über weitere Grabenführungen oder auch Frischwasserkanäle dem Vorfluter zugeführt werden. Die Anstaubecken dienen einerseits zur Verdrängung der Wassereinleitungen in den Vorfluter, andererseits soll hier über eine gewisse Versickerung ein Ausgleich für versiegelte Flächen geschaffen werden. b) Befestigte Flächen sind, soweit es die notwendige Funktion erlaubt, wasserdurchlässig herzustellen.

2.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)

a) Die eingetragenen Bauplanungsgebiete sind zu realisieren (± 2,0 m). Sie dienen zur großflächigen Raumbildung. Es sind heimische, standortgerechte Hochstammbäume mit durchgehendem Leittrieb zu pflanzen.

2.7 Bepflanzung (§ 9 (1) 25a BauGB)

a) In Bebauungsplan sind offene Wassergräben und Anstaubecken zugelassen. In diesen Wassergräben sollen die Dachflächenwasser in Gebiet eingeleitet werden und über weitere Grabenführungen oder auch Frischwasserkanäle dem Vorfluter zugeführt werden. Die Anstaubecken dienen einerseits zur Verdrängung der Wassereinleitungen in den Vorfluter, andererseits soll hier über eine gewisse Versickerung ein Ausgleich für versiegelte Flächen geschaffen werden. b) Befestigte Flächen sind, soweit es die notwendige Funktion erlaubt, wasserdurchlässig herzustellen.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO) - Gebiet 1

Gebäude: Die 4 Gebäude im Gebiet (geplant und bestehend) haben folgende Kennzahlen:
I Sport- und Mehrzweckhalle
II Vereinsheim mit Zwischenbau
III Unkleidegebäude
IV Vereinschaudne

3.1.1 Gebäudehöhen ab festgelegtem Gelände - Dachformen

I max. 13,50 m - Flachdach bzw. Satteldach
II max. 9,00 m - Satteldach bzw. Pultdach
III max. 6,00 m - Satteldach bzw. Pultdach
IV max. 12,00 m - Satteldach

3.1.2 Sonstige Gestaltungsaufrichtungen

Festsetzung s. Planentwurf

Aufgrund der öffentlichen Nutzung der baulichen Anlagen und der dadurch gegebenen Einflussmöglichkeit von Verwaltung und Gemeinderat auf die Gestaltung und das äußere Erscheinungsbild der Gebäude wird auf eine weitere Gestaltungseinsparung im Bebauungsplan mit Ausnahme der Gebäudehöhen (Pkt. 3.1.1) verzichtet.

3.1.2 Einfriedigungen sind zulässig. Bedarfweise zur Sicht- bzw. Lärmschirmung auch geschlossen.

Textteil Fortsetzung

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB § 8 (1) - Gebiet 2)

2.1 Die ausgewiesene Fläche wird als "Aktivspielplatz" festgesetzt. Zulässig ist die Anlage von Spiel- und Sportflächen einschließlich der dazu gehörigen Gerätschaften. Zulässig ist die Haltung von Kleintieren sowie der Unterbringung von sonstigen Gerätschaften dienen. Unterhaltung und Feuerstätten mit Schornsteinen sind nicht zulässig.

2.2 Die Größe der Kleintierzuchtanlage beschränkt sich auf max. 32 qm Grundfläche (7,0 x 4,5 m).

2.3 Die Gebäude sind in den in Bebauungsplan vorgesehenen überbaubaren Flächen zu errichten. Außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen sind keine Gebäude oder Nebenanlagen, auch nicht in der nach LBO verfahrensfreien Größe, zulässig.

2.4 Die Erschließung der Kleintierzuchtanlage erfolgt über den vorhandenen Feldweg. Die Erschließung der einzelnen zuzuleitenden Nutzflächen erfolgt über private Wege.

2.5 Wasserflächen (§ 9 (1) 16 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Natur (§ 9 (1) 20 BauGB)

a) In Bebauungsplan sind Anstaubecken eingetragen. In diese Anstaubecken sollen die Dachflächenwasser in Gebiet eingeleitet werden und über weitere Grabenführungen oder auch Frischwasserkanäle dem Vorfluter zugeführt werden. Die Anstaubecken dienen einerseits zur Verdrängung der Wassereinleitungen in den Vorfluter, andererseits soll hier über eine gewisse Versickerung ein Ausgleich für versiegelte Flächen geschaffen werden. b) Befestigte Flächen sind, soweit es die notwendige Funktion erlaubt, wasserdurchlässig herzustellen.

2.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)

a) Die eingetragenen Bauplanungsgebiete sind zu realisieren (± 2,0 m). Sie dienen zur großflächigen Raumbildung. Es sind heimische, standortgerechte Hochstammbäume mit durchgehendem Leittrieb zu pflanzen.

2.7 Bepflanzung (§ 9 (1) 25a BauGB)

a) In Bebauungsplan sind offene Wassergräben und Anstaubecken zugelassen. In diesen Wassergräben sollen die Dachflächenwasser in Gebiet eingeleitet werden und über weitere Grabenführungen oder auch Frischwasserkanäle dem Vorfluter zugeführt werden. Die Anstaubecken dienen einerseits zur Verdrängung der Wassereinleitungen in den Vorfluter, andererseits soll hier über eine gewisse Versickerung ein Ausgleich für versiegelte Flächen geschaffen werden. b) Befestigte Flächen sind, soweit es die notwendige Funktion erlaubt, wasserdurchlässig herzustellen.



M. 1:500