
Gemeinde Krauchenwies

Bebauungsplan

Kleinöschle - Erweiterung

Dokumente zum Bebauungsplan:

- Festsetzungen zum Bebauungsplan
- Satzung über örtliche Bauvorschriften
- Satzung
- Begründung

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

- A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind :
- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S.2253) geändert durch Gesetz vom 25.07.88 (BGBl. I S.1093)
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.seit 27.01.90 geltenden Fassung
 - die Planzeichenverordnung (Plan ZVO) vom 20.07.81 (BGBl. IS.833)
 - die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften einschliesslich der jeweiligen Änderungen.

- B. Festsetzungen zum Bebauungsplan :
in Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt :

B1 Art der baulichen Nutzung (§ 4 (1) BauNVO)

WA = allgemeines Wohngebiet

SO = Wasserversorgung

B2 Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB u. §§ 16-21a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

Berechnung nach der LBO in der Fassung vom 08.08.1995

1 = ein Vollgeschoss zulässig

0.25 bzw. Planeintrag = Grundflächenzahl (GRZ)

0.4 bzw. Planeintrag = Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise für Hauptgebäude : (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)



= Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
oder Planeintrag

B3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 23 BauNVO)



= Baugrenze bzw. überbaubare Fläche

untergeordnete Bauteile sowie kleinere Vorbauten im Sinne des § 7 LBO dürfen die Baugrenzen unter Einhaltung anderer Vorschriften, um bis max. 0,75 m überschreiten.

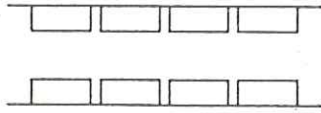
B4 Nebenanlagen § 14 Abs. 1 u. 2 :

Nebenanlagen sind gemäss § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO zulässig.

B5 Verkehrsflächen

Verkehrsfläche bzw. Zweckbestimmung
hier : Wohnstrasse gemäss § 9 (1) Nr.15 u. (6) BAUGB

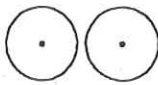
B6 Geh- Fahr- u. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)



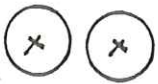
= Mit Geh- Fahr- u. Leitungsrecht belastete Flächen.

B7 Anpflanzungen von Bäumen und Sträucher (§ 9 (1) 25a BauGB)

= Pflanzfestsetzungen für Einzelbäume



Die im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind in der eingetragenen Zahl zu pflanzen. Für die festgesetzten Bäume sind nur einheimische Laubbäume mit einem Kronenansatz von 2.50 m über Fahrbahn zugelassen.



Auf der unüberbauten Grundstücksfläche je Grundstück ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

= zu erhalten

Nicht eingefriedete Vorgartenflächen sind, soweit keine Pflanzfestsetzung besteht, als Rasenflächen mit einer niedrigen Bepflanzung anzulegen.

B8 Nebenanlagen

Nebengebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

B9 Gebäudehöhen, Trauf- und Firsthöhe

Höhenlage der Gebäude

Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH) = max. zulässige Höhe
bezogen auf NN

siehe Eintragung im Bebauungsplan

1-geschossige Bauweise:

Die Trauf- und Firsthöhe ergibt sich aus der festgelegten Dachneigung von 32 - 42° bzw. 8 - 22° und zwar so, dass im Dachgeschoss kein Vollgeschoss nach LBO nachgewiesen werden kann.

Die Traufhöhe wird am Schnittpunkt der Aussenwand des Hauptbaukörpers, jedoch nicht an Vorbauten, bis Oberkante Bedachungsmaterial gemessen. Die Einhaltung der Traufhöhe muss auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge, eingehalten werden.

B10 Nachrichtliche Übernahme



= Ein- und Ausfahrtverbot



= Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

WD

= Walmdach

SD

= Satteldächer

P

= Pultdach

32 – 42 Grad

= Dachneigung ohne Toleranzen.

B11 FULLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	GESCHOSSZAHL
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
DACHFORM DACHNEIGUNG	BAUWEISE

B12 Vorgärten und Vorplätze

Für die Gestaltung und Unterhaltung der Vorgärten und Vorplätze gelten die Festlegungen des Bebauungsplanes und die Grünordnungs-Festsetzungen. Einfahrten zu Garagen sowie Stellplätze und Hauszugänge dürfen nicht mit wasserundurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

B13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. Nr. 20 BauGB)

Die Festsetzungen für die Grünordnung im Bebauungsplan sind verbindlich und für die einzelnen Baugrundstücke in die zur Genehmigung einzureichenden Bauvorlagen zu übernehmen.

Für die Ausgleichsmaßnahmen im Wege des § 8a-BNatSchG ist der Maßnahmenplan M 1:500 vom 01.10.1998 die Grundlage.

B14 Hinweise

Alle Geländeänderungen (Abhub, Auffüllungen) sind in den Baueingabeplänen deutlich ablesbar und auf Meereshöhe bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofile).

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sollten mit anfallendem Aushubmaterial ca. 0,50 m hoch angeschüttet werden, sodass in der Regel kein Abtransport notwendig wird.

Die Stützmauern sind in den zur Genehmigung einzureichenden Bauvorlagen darzustellen.

B15 Entwässerung

Das gesamte Baugebiet wird über ein ~~Misch~~system entwässert. Jedes Grundstück erhält 1 Abwasseranschluss

Das Regenwasser ist auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen, soweit möglich, zu entsorgen (z.B. Versickerung, Teich, Zisterne, o.ä.). Sofern eine Entsorgung des Regenwassers nach Prüfung aller Möglichkeiten auf dem Grundstück nicht möglich ist, so ist überschüssiges Regenwasser über den Regenwasseranschluß ins öffentliche Entwässerungssystem abzuleiten.

Bei häuslicher Nutzung des Regenwassers ist die jeweils gültige Wasserversorgungssatzung zu beachten.

B16 Gebot der Rücksichtnahme:

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zwischen Wohnbauflächen und den landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie den u.U. daraus resultierenden Konflikten erfolgt der Hinweis:

1. Der Wohnnutzer muss sich auf die Nähe landwirtschaftlicher Betriebe bzw. landwirtschaftlicher Flächen einstellen. Er muss deshalb landwirtschaftliche Immissionen dulden.
2. Andererseits müssen landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen des Zumutbaren auf eine Wohnnutzung in ihrer Nähe Rücksicht nehmen.

Satzung über örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

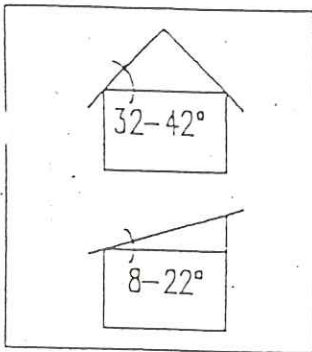
Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

3. Erweiterung des Bebauungsplanes Kleinöschle in Ablach

Nach § 74 LBO i.V.m. § 4 Gemeindeordnung hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 18.01.2000 folgende örtl. Bauvorschriften im Rahmen des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

1.0 Äussere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachart und Dachneigung

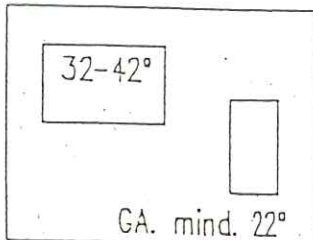


Entsprechend der Nutzungsschablone sind Sattel-, Pult- und Walmdächer zulässig.

Als Dachneigung sind die Eintragungen in der Nutzungsschablone massgebend.

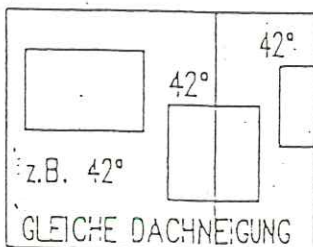
Für Garagen gilt:

Garagen sind entsprechend § 7 Landesbauordnung zulässig.



Bei angebauten Grenzgaragen müssen Dachneigung und Dachdeckung gleich sein.

Dies gilt auch für die Dachneigung von Hauptgebäude und Garagen bei gleicher Firstrichtung. Ausnahmen im Bezug der Dachneigung von Hauptgebäude und Garage sind zulässig, wenn die Firstrichtungen rechtwinklig zueinander geplant werden.



Hier ist eine Minstdachneigung von 22° zulässig. Flachdächer sind nicht zulässig, ausser sie werden begrünt.

Garagen mit Pultdach sind zulässig, sofern die Dachneigung quer zur

Garageneinfahrt geplant wird und die Dachneigung nicht weniger wie 8° und höchstens 22° beträgt.

1.2 Dachvorsprung

Dachvorsprünge werden nicht besonders festgelegt.

1.3 Dachdeckung / Farbe

Es sind alle Rot-, Braun- und Grautöne zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile.

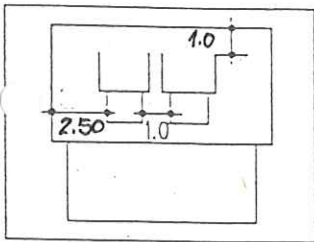
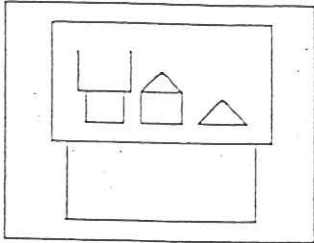
Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie müssen sich in Gestaltung und Struktur der jeweiligen Dachdeckung, anpassen.

Doppelhäuser oder ähnliche Gebäude sind einheitlich einzudecken.

Dachbegrünungen sind zulässig.

SCHLEPP
DREIECK
GIEBEL

1.4



Dachgauben

Dachgauben sind als Schlepp-, Dreieck- oder Giebelgauben zulässig.

Die Breite einer Dachgaube darf höchstens 2,50 m betragen, die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachseite nicht mehr als 1/3 der Dachlänge.

Der seitliche Abstand der Dachgaube zum Ortgang muss mindestens 2,50 m, zum First mindestens 1,00 m betragen.

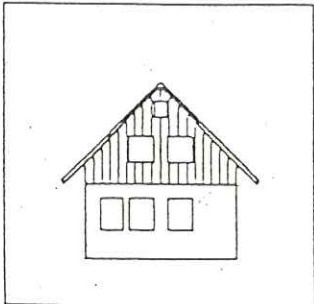
Der Abstand zweier Gauben zueinander muss mindestens 1,00 m betragen.

Dacheinschnitte sind zulässig.

Dachflächenfenster sind als Einzelfenster bis max. 1,20 m² zulässig.

1.5

Aussenwandgestaltung



Zugelassen sind nur Putz-, Faserzement- und Holz-Flächen. Durch diese Materialien ist die Fassade ausgewogen zu gliedern. Imitierte Materialien sind unzulässig.

Putzflächen sind zurückhaltend zu gestalten. Bollenputze sind nicht zulässig.

Der Baustoff Holz ist in einfacher zimmermannsgerechter Form zu verwenden.

2.0 Automaten und Werbeanlagen

- Im Bebauungsplangebiet dürfen Warenautomaten an den Aussenseiten der Gebäude sowie im Freien nicht angebracht werden.
- Werbeanlagen sind nur an Gebäudewänden, die den Erschliessungsstrassen zugewandt sind, zulässig. Sie sind in Form, Farbe und Gestaltung auf das Gebäude abzustimmen, dürfen nicht aufdringlich wirken und werden nur an der Stätte der Leistung im Erdgeschossbereich zugelassen. Leuchtreklame ist nur in Form indirekter Beleuchtung zulässig. Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Pro Gebäude ist nur eine Werbeanlage zulässig.

3.0 Aussenantennen

Soweit der Anschluss an eine Sammelantenne / Kabelanschluss oder sonstige Gemeinschaftseinrichtung möglich ist, soll dort angeschlossen werden. Eine Aussenantenne je Gebäude ist zulässig.

4.0 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Stellplätze, ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind gestalterisch in die Vorgartenflächen miteinzubeziehen.

Die Versiegelung des Bodens (z.B. durch Zufahrten, Terrassen und Überbauung) darf nicht mehr als 10% der Grundstücksfläche betragen. Grundsätzlich sind durchlässige Materialien (Beläge) zu verwenden. (z.B. Grundstücksgrösse: 700 m², davon 70 m² Versiegelungsfläche mögl.)

Die Flächen zwischen Gelände und öffentlicher Verkehrsfläche, Vorgartenflächen sind auf das Niveau der anschliessenden Verkehrsflächen anzugleichen. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Oberflächenmaterial auszuführen. Anfallendes Oberflächenwasser von Hof- und Stellflächen darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden.

Stellplätze und Garagen dürfen nur in platzsparender Bauart und nur in unbedingt notwendiger Grösse ausgeführt werden.

5.0 Ausnahmen nach § 56 Abs. 3 LBO

Von allen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriftensatzung sind Ausnahmen zulässig.

Das gilt nicht für die Farben der Dachdeckung.

6.0 Geländegestaltung

Abgrabungen und Aufschüttungen vom vorhandenen Gelände dürfen 1,00 m nicht überschreiten und müssen auf dem Baugrundstück beendet sein. Im Einzelfall sind unbedingt erforderliche Stützmauern als niedere Fussmauern bis höchstens 0,60 m Höhe auszuführen.

7.0 Stromversorgung, Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen

Die Stromversorgung soll durch Erdkabel erfolgen. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind vorbehaltlich anderer übergeordneter Regelungen nicht zulässig.

8.0 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nicht zulässig. Sockelmauern sind max. 0,15 m hoch über der jeweils anschliessenden Verkehrsfläche zulässig.

Zwischen den Grundstücken sind unauffällige Draht- oder Holzscherenzäune mit Heckenpflanzungen bis max. 1,00 m hoch zulässig.

Für Hecken werden folgende Gehölze vorgeschlagen:

Berberitze, Scheinquitte, Felsenmispel, Feuerdorn, Hainbuche, Park- und Wildrosen und Beerensträucher.

9.0 Entwässerung

Das Regenwasser ist auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen, soweit möglich, zu entsorgen (z.B. Versickerung, Teich, Zisterne, o.ä.). Sofern eine Entsorgung des Regenwassers nach Prüfung aller Möglichkeiten auf dem Grundstück nicht möglich ist, so ist überschüssiges Regenwasser über den Regenwasseranschluss ins öffentliche Entwässerungssystem abzuleiten. Bei häuslicher Nutzung des Regenwassers ist die jeweils gültige Wasserversorgungssatzung zu beachten.

Ausgefertigt,
Krauchenwies, den 19.01.2000

Spieß
Bürgermeister



Gemeinde Krauchenwies

Satzung über den Bebauungsplan „3. Erweiterung des Bebauungsplanes Kleinöschle“ in Ablach vom 05.10.1999

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 4 der Gemeindeordnung hat der Gemeinderat am 05.10.1999 den Bebauungsplan „3. Erweiterung des Bebauungsplanes Kleinöschle“ in Ablach als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 28.09.1999 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus

1. dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichen Teil des Ortsbauamtes vom 28.09.1999
2. der Begründung.

§ 3

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Genehmigt

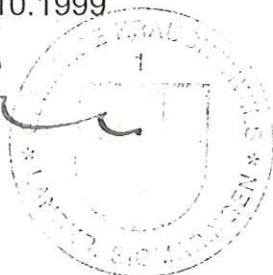
Sigmaringen, den 22. NOV. 1999

Landratsamt



Ausgefertigt:
Krauchenwies, den 06.10.1999

Spieß
Bürgermeister



Landkreis: Sigmaringen
Gemeinde: Krauchenwies
Ortsteil: Ablach

Begründung

Zum Bebauungsplan „Kleinöschle – Erweiterung in Ablach

Die Gemeinde Krauchenwies hat im Jahr 1983 an der nordöstlichen Ortsrandlage von Ablach das Baugebiet „Kleinöschle“ ausgewiesen.

Entsprechend dem Bedarf nach Schaffung von Wohneigentum hat die Gemeinde Krauchenwies erneut beschlossen den bestehenden Bebauungsplan „Kleinöschle“ in östlicher Richtung zu erweitern.

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Die Bebauungsplanerweiterung liegt innerhalb von landwirtschaftlicher Fläche die teilweise als Streuobstwiese genutzt wird.

Die Erschließungsanlagen für den Bebauungsplan der im Jahre 1983 genehmigt wurde sind so ausgelegt, daß über sie auch die Erweiterungsfläche erschlossen werden kann.

Entsprechend der Nutzungsschablone ist das Baugebiet „Kleinöschle-Erweiterung“ als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung.

Flächennutzung

Baugebiet	:	ca. 2.800 m ²
SO	:	ca. 580 m ²
Öffentl. Verkehrsfl.	:	ca. 750 m ²

Voraussichtliche Kosten

Für die Erschließung entstehen keine Kosten außer die HA Kanal und Wasser.

Krauchenwies, den 25.05.1999


Bürgermeisteramt