

BAUAMT SPAICHINGEN

FÜR GEMEINDE

Böttingen

OBJEKT

„Ortsmitte“

MASSTAB

1:500

BEBAUUNGSPLAN

PLAN NR.

GEFERTIGT

ÄNDERUNGEN

GESEHEN

17.4./ 27.6.2000 / 25.10.2000

AL.

ZEICHENERKLÄRUNG

Mi	MISCHGEBIET (§ 6 BAU NVO)
III (II) + D	{ GESCHOSSZAHL (ZWINGEND 2-STOCKIG, OBERSTES GESCHOSS IM DACHRAUM)
o/g	{ OFFENE BAUWEISE (§ 22 (2) BAU NVO) / GESCHLOSSENE BAUWEISE (§ 22 (3) BAU NVO) FÜR HAUPTSTRASSE 11 EINSEITIG
o,6	GRUNDFLÄCHENZAHL
(1,2)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL } § 20 BAU NVO
Λ 40°-48°	DACHNEIGUNG
↔	FIRSTRICHTUNG / GEBÄUDESTELLUNG
■ ■ ■	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
---	BAUGRENZE (§ 23 (3) BAU NVO)
- - -	FLÄCHENEMPFEHLUNG TIEFGARAGE
* * *	ABGRENZUNG KULTURDENKMAL NR.10
P	GEPLANTE PARKIERUNGSFLÄCHEN
□ □ □	MIT LEITUNGSRECHT BELEGTE FLÄCHEN
□ □ □	VER- UND ENTSORGUNG (§ 9 ABS 1 NR 21 BAU GB)
● ● ● ● ●	FUSSWEGVERBINDUNG AUF PRIVATGRUNDSTÜCK ZUR ALLGEMEINEN BENUTZUNG

VERFAHRENSVERMERKE

1. Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat 20.03.2000
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 12.05.2000
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 19.04.2000
4. Bürgerbeteiligung 22.05.2000
5. Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat 24.07.2000
6. Öffentliche Auslegung 10.08.2000-11.09.2000
7. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange 02.08.2000
8. Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den Gemeinderat 27.11.2000
9. Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung durch den Gemeinderat 27.11.2000
10. Öffentliche Bekanntmachung

Füllschema der Nutzungsschablone :

Baugebiet	Zahl d.Voll- geschosse
Grund- flächenzahl	Geschoß flächenzahl
	Bauweise
Dachneigung	

Verfahrensgang beglaubigt

Böttingen, den 16. Jan. 2001

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungs-
planes stimmt mit dem Satzungsbeschluß des Gemeinde-
rates der **Gemeinde Böttingen** vom 27. Nov. 2000
überein.

Böttingen, den 16. Jan. 2001


Bürgermeister



Gemeinde Böttingen**Satzung****über die Aufstellung des Bebauungsplanes****„Ortsmitte“**

Aufgrund § 2 Abs. 1, § 10 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), sowie § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 03.10.1983 (GBl. S. 578) zuletzt geändert durch Gesetz am 18.12.1995 (GBl. 1996, S. 29) hat der Gemeinderat der Gemeinde Böttingen am 27.11.2000 folgende

S a t z u n g

über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ erlassen:

§ 1**Bestandteile der Satzung**

Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus den Anlagen 1 bis 3, die Bestandteil dieser Satzung sind und zwar

1. Begründung vom 27.06.2000
2. Lageplan vom 17.4.2000, 27.6.2000
3. Bebauungsvorschriften vom 26.6.2000

§ 2**Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Anlage 2, in der seine Grenzen eingetragen sind.

§ 3**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 handelt, wer den auf Grund von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4**Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Böttingen, 28.11.2000


Minder
Bürgermeister

Bebauungsplan „Ortsmitte“ in Böttingen

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 17.04.00/27.06.00/25.10.2000 im Maßstab 1:500 werden folgende

Textliche Festsetzungen – Bebauungsvorschriften – für neu zu errichtende Gebäude und Umbauten

festgelegt.

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141, ber, 1998, S. 137).
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg, vom 08.09.1995, (GBL 1995, S. 617).
3. Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132)

B. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in Verbindung mit den §§ 1 – 23 der Baunutzungsverordnung werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Plangebiet ist ein Mischgebiet MI nach § 6 BauNVO vorgesehen.
- 1.2 Ausnahmen nach § 6 (2) 8 und § 6 (3) BauNVO sind nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Für die Zahl der Vollgeschosse gilt der Planeinschrieb.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen.

- 2.2 Die im Plan eingeschriebenen Grund- und Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte.

3. Bauweise

- 3.1 Es ist offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO vorgeschrieben.
- 3.2 Die einzuhaltenden Hauptfirstrichtungen bzw. Gebäudestellungen sind im Plan eingeschrieben.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

1. Dachform und Dachausbildung bei Haupt- und Nebengebäuden

- 1.1 Die Dachform für die Hauptgebäude ist im Rahmen der zulässigen Dachneigung frei wählbar.
- 1.2 Gauppen als First- oder Giebelgauppen sind bis zu einer Einzelbreite von 2,50 m zulässig. Schleppgauppen dürfen 1/3, die Summe der Einzelgauppen 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten.

Alle Gauppen müssen, außer im Traufbereich, von einem mindestens 1,50 m breiten Dachstreifen begrenzt werden.

- 1.3 Dacheindeckungen für Haupt- und Nebengebäude (außer Pergolen) sind mit rotem, rotbraunem, braunem oder anthrazitfarbigem Material vorzunehmen.
- 1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EGRFH) der Hauptgebäude werden entsprechend dem Gestaltungsplan und den darin konzipierten Höhenentwicklungen festgelegt.

- 1.5 Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken

Stellplätze dürfen nicht als asphaltierte oder als wasserundurchlässige Flächen ausgeführt werden. Pflaster- und Plattenbeläge sind auf wasserdurchlässigem Unterbau (kein Mörtel/Beton) zu verlegen. Betonpflaster ist mit offenen Fugen zu verlegen. Rasengittersteine sind zugelassen, dürfen jedoch kein Mörtel- oder Betonbett erhalten.

- 1.6 Einfriedigungen

Im Plangebiet sind Einfriedigungen in Form von laubtragenden Hecken und Zäunen zulässig. Einfriedigungsmauern sind entsprechend dem Gestaltungsplan zulässig.

Im Bereich der Sichtflächen an Straßeneinmündungen (siehe Planeinschrieb) dürfen Einfriedigungen und Bepflanzungen (mit Ausnahme von Hochstämmen) eine Höhe von 0,90 m von Straßenoberkante gemessen, nicht überschreiten.

1.7 Abgrabungen und Anfüllungen

Beabsichtigte Abgrabungen und Anfüllungen sind im Baugesuch darzustellen.

1.8 Antennen

Je Wohngebäude ist eine Antenne zulässig.

1.9 Oberirdische Behälter

Das Aufstellen oberirdischer Behälter für Öl und Gas außerhalb von Gebäuden ist unzulässig.

1.10 Müllbehälter

Für Müllbehälter/Mülleimer ist ein unauffälliger Abstellplatz anzulegen.

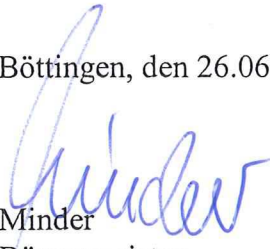
1.11 Trennsysteme (als Empfehlung)

Bei Neubauten sind Schmutzwasser und Regenwasser getrennt ab- bzw. einzuleiten. In Bereichen wo eine Regenwasserableitung nicht möglich ist, sind Retentionszisternen mit 10 m³ Inhalt zu bauen.

D. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

Böttingen, den 26.06.2000


Minder
Bürgermeister

Bebauungsplan „Ortsmitte“ in Böttingen

Begründung nach § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planaufstellung und Rechtsverhältnisse

Erforderlich ist die verbindliche Bauleitplanung für die städtebauliche Entwicklung, die Fortentwicklung des baulichen Bestandes und die ergänzende bauliche Ordnung.

Obwohl das Plangebiet weitgehend gebaut ist, entsteht ein Planungserfordernis durch mögliche Konflikte in Bezug auf Einbettung künftiger Nutzung in die Umgebung. Gleiches gilt für die Maßnahmen zur Flächengliederung für die Neuordnung von Teilbereichen. Insgesamt ist der Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt. Der Gemeinderat hat nach Abwägung und Abstimmung der Planungsziele **am 20.03.2000 beschlossen, einen Bebauungsplan „Ortsmitte“ aufzustellen.**

Eine gesetzliche Baulandumlegung wird zur Planverwirklichung nicht erforderlich, da sich der zur Neuüberplanung vorgesehene Bereich im Eigentum der Gemeinde befindet. Eine Grundstücksarrondierung im Bereich Hauptstraße 13 bis 19 wird vorgeschlagen, ist aber zur Planverwirklichung nicht zwingend erforderlich.

Im wesentlichen gilt für die vorhandenen Objekte, ihrer baulichen Gestaltung und deren Nutzung ein Bestandsschutz. Die Erneuerung und Fortentwicklung ergibt sich aus § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB. Bei der vorhandenen Nutzung wird der Bestand durch übereinstimmende Planfestsetzungen manifestiert.

2. Plangebiet und Plankonzept

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Größe von 0,613 ha, ist bis auf die Parzellen Hauptstraße 11 und 35 bebaut. – Wobei das Gebäude Hauptstraße 11 derzeit noch nicht abgebrochen ist. -

Die Abgrenzung des überplanten Gebietes ist durch den Plan und den im Amtsblatt veröffentlichten Kartenausschnitt exakt definiert. Betroffen sind die Parzellen Hauptstraße 9, 11, 13, 15, 17, 19, 33, 35 und 37. Die Erschließungsmaßnahmen sind weitgehend abgeschlossen. Die Ver- und Entsorgung sind neu zu ordnen. Randsteine sind abzusenken.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Flurstücke 201 und 218 mit einer Größe von 0,2405 ha nach der Freistellung zu veräußern und überbauen zu lassen.

Die Gestaltung und die bauliche Nutzung erfolgt einvernehmlich mit der Gemeinde. Es ist ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO geplant, das dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen soll. Vergnügungsstätten nach § 6 (2) 8 und (3) BauNVO sind nicht zulässig.

Die geplante Bebauung und das Schließen der beiden Baulücken orientiert sich hinsichtlich der Kubatur an der vorhandenen Bebauung. Beim Gebäude Hauptstraße 11 ist weiterhin zum Gebäude Hauptstraße 9 eine geschlossene Bauweise vorgesehen. (Grenzbebauung).

3. Einflüsse und Beschränkungen im Bereich des Geltungsbereiches

3.1 Das Plangebiet liegt in der Weiteren Zone III des Wasserschutzgebietes der Lippachquelle.

3.2 Der Bereich „Ortsmitte“ wird teilweise (siehe Planeinschrieb) von einem merowingerzeitlichen Gräberfeld (archäologisches Kulturdenkmal) tangiert. In diesem Bereich ist mit Grabfunden zu rechnen.

3.3 Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 790098 Freiburg, Tel.: 0761/20712-0, ist mindestens 4 Wochen vor Beginn von Erd- bzw. Erschließungsarbeiten zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich das Landesdenkmalamt eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Das Landesdenkmalamt ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- und Kenntnisgabeverfahren zu beteiligen.

3.31 Forderungen nach Lärmschutzmaßnahmen, die durch Verkehrslärm von der L 438 auf das Baugebiet einwirken, können gegenüber dem Straßenbauträger nicht geltend gemacht werden.

3.32 Geplante Parkierungsflächen sind im Plan dargestellt. Es muss mit spezifischen Auswirkungen gerechnet werden.

Schutzmaßnahmen gegen Lärmbeeinträchtigungen (3.31 und 3.32) sind durch private Maßnahmen (aktiver, passiver Schallschutz, Schallschutzfenster) entgegenzuwirken.

3.4 Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der L 438, insbesondere für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit dem Straßenbauamt Donaueschingen vorgenommen werden.

Für die geplanten Zufahrten sind die vorhandenen Bordsteine bereits abgesenkt .

3.5 Bei Verdacht auf Bodenbelastungen (Altlasten) ist eine genaue Bodenerkundung zu veranlassen.

Die altlastverdächtige Fläche Hauptstraße 13 – 17 ist hierbei besonders zu beachten. (Drehereistandort Villing 1975 – 1991).

- 3.6 Im tieferen Untergrund stehen – unter lokalen Auffüllungen – Jurakalksteine an, die örtlich verkarstet sein können.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zur Gründung, Baugrubengestaltung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen in Form offener oder lehrerfüllter Spalten oder Hohlräume) wird ingenieurtechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. Umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes liegt außerhalb unter Schutz gestellter Flächen. Planungen der Naturschutzbehörde stehen dem Plan nicht entgegen.

Da die Eingriffe durch die wenigen geplanten Neubauten bzw. Ersatzgebäude gering sind, ergibt sich auch eine geringe Eingriffsfolgenbewältigung nach § 1 a BauGB.

Maßnahmen zur modifizierten Entwässerung, Pflanzbindungen und Pflanzenempfehlungen auf Privatflächen werden als geeignete Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen gegenübergestellt. Diese Maßnahmen erscheinen geeignet, den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes zu kompensieren.

5. Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen. Die innere Erschließung wird durch einen Investor, auf dessen Kosten, durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass die Neubauten modifiziert entwässert werden und die Detailplanung mit dem Kreiswasserwirtschaftsamt abgestimmt wird.

Die Wasserversorgung ist als Ringleitung herzustellen. Bei Bedarf ist an geeigneter Stelle ein Überflurhydrant zu konzipieren. Die vorhandene, private Gebäudeentwässerung zwischen den Parzellen 222 und 217 ist zu erhalten und zu schützen oder umzulegen. (Siehe hierzu Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung).

Die Stromversorgung wird über ein Freileitungsnetz vorgenommen.

6. Erschließungskosten

Die Gemeinde stellt das Innenquartier Flurstück 201 und 218 (mit 0.2405 ha) „abgeräumt“ zur Verfügung. Das Gebäude Hauptstraße 11 wird im September 2000 abgebrochen. Außerdem wird von der Gemeinde der Planungsaufwand für den Bebauungsplan übernommen, um die Fortentwicklung des innerörtlichen Bereiches in das vorhandene Ortsbild sicherzustellen.


Minder
Bürgermeister