Stadtbauamt Spaichingen

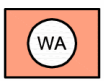
Objektbezeichnung:

Gemeinde Böttingen
"Bubsheimer Straße"

Planinhalt:	Bebauungsplan			Maßstab:	1/500
Gezeichnet:	Becker	Gewerk:	Stadtplanung	Architekt:	Bauamt
Geprüft:		Druckdatum:	12.05.2005	Planbez.:	

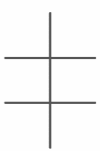
Legende

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)



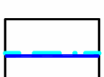
Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Nutzungsschablone
Art der Festsetzung: WA
Vollgeschosse als Höchstmaß: II (I+UG/I+DG)
GRZ als Dezimalzahl: 0.4
GFZ als Dezimalzahl im Kreis als Höchstmaß: 0.6
offene Bauweise: o
Dachneigung: 0°–38°

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Hauptfirstrichtung

4. Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



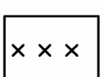
Straßenverkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

6. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Abzubrechendes Gebäude

Verfahrensvermerke

1. Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat	20.07.2004
2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	11.05.2006
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	30.06.2005
4.Bürgerbeteiligung	15.05.2006
5. Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	19.06.2006
6. Öffentliche Auslegung	12.12.2006 - 12.01.2007
7. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange	22.11.2006
8. Behandlung der Bedenken und Anregungen durch den GR	26.11.2007
9. Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung durch den Gemeinderat	26.11.2007

Verfahrensgang beglaubigt
Böttingen, den 27.11.2007

Minder
Bürgermeister

STADT SPAICHINGEN
- Landkreis Tuttlingen -

10.11.2005

Bebauungsplan „Bubsheimer Straße“

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 01.03.2005 und den örtlichen Bauvorschriften vom 10.11.2005 werden folgende

bauplanungsrechtliche Bebauungsvorschriften

festgelegt.

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU - Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24. Juni 2004 BGBl. Teil I 2004, S.1359

2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. 1995, S. 617) geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)

3. Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I. S. 466)

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 wird ausgewiesen:
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen,

5. Gartenbaubetriebe

6. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für die Zahl der Vollgeschosse gilt der Planeinschrieb.

2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen.

2.3 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.

3.3 Garagen

a) Garagen und Stellplätze nach §12 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und Flächenfestsetzungen für Garagen zulässig.

4. Nebenanlagen

4.1 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO (Verteilerkästen für Starkstrom, Post, Fernsehen usw.) sind nur an den im Plan vorgeschlagenen Standorten zulässig. Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig mit Ausnahme der durch Flächenausschluss gekennzeichneten Grundstücksflächen.

4.2 Nebenanlagen nach § 14 (1) sind wie folgt zulässig: Für eine Anlage maximal 30 m³. Pro Grundstück ist eine Anlage á 30 m³ zulässig.

C. Ordnungswidrigkeiten

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

Böttingen, den

Minder
Bürgermeister

STADT SPAICHINGEN
- Landkreis Tuttlingen -

10.11.2005

Bebauungsplan „Bubsheimer Straße"

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 01.03.2005 und den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vom 10.10.2005 werden folgende

örtliche Bebauungsvorschriften

festgelegt.

A. Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 8.8.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)

B. 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 Freistehende Garagen sind mit einem Flachdach, Sattel- oder Walmdach von 18° -28° zu versehen.

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

1.4 Dacheindeckungen für Haupt- und Nebengebäude (außer Pergolen) sind mit rotem, rotbraunem, braunem oder grauen Material vorzunehmen. Bei aneinandergebauten Garagen ist das Material und die Farbe der Dacheindeckung gleich zu gestalten.

1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhen (EGRFH) der Hauptgebäude werden im Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde festgelegt. Abweichungen von ± 25 cm können im Rahmen des Bauantrages ausnahmsweise von der Baurechtsbehörde zugelassen werden.

1.6 Flächenbefestigungen in Privatgrundstücken

Garagenzufahrten, Grundstückszugänge, Hofbefestigungen und 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.

1.7 Einfriedungen

Im Plangebiet sind Einfriedungen in Form von Hecken und Zäunen zulässig. Einfriedungsmauern sind bis max. 0,80 m Höhe zulässig.

1.8 Pflanzbindung/Pflanzempfehlung

1.8.1 Pflanzbindungen und Unterhaltung von Bepflanzungen für die privaten Bereiche

Punktuelle Pflanzbindung für Bäume – privat

Auf den im Plan dargestellten Standorten sind klein-und mittelkronige Bäume laut Pflanzenliste zu pflanzen. Die Standorte der im Plan dargestellten Bäume können den örtlichen Erfordernissen zur Herstellung von Grundstückszufahrten angepaßt werden. Entlang der Erschliessungsstraße dürfen die im Plan dargestellten Pflanzbindungen max. 2 m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. von der äußeren Gehwegkante entfernt gepflanzt werden.

Beim Ausfall von Bäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Nadelgehölze und standortfremde Gehölze sind im Baugebiet nicht zugelassen.

1.8.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen

sind als Gartenflächen anzulegen. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

1.9 Abgrabungen und Auffüllungen

a) Geplante Auffüllungen oder Abgrabungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

b) Entlang der Grundstücksgrenzen und öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern zulässig im Rahmen des Notwendigen zulässig. Es ist ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

c) Geländeauffüllungen und Stützmauern dürfen eine gedachte Böschung von 26,5 Grad (Höhe: Länge = 1:2), ausgehend von den Grundstücksgrenzen, nicht überragen. Die Höhe von Auffüllungen darf nicht über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe liegen.

1.10 Antennen

Je Wohngebäude ist eine Antenne zulässig.

1.11 Oberirdische Behälter

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

1.12 Müllbehälter/Mülleimer

Für Müllbehälter/Mülleimer ist ein unauffälliger Abstellplatz anzulegen.

1.13 Freileitungen

Im Plangebiet sind Freileitungen nicht zugelassen.

1.14 Trennsysteme

Schmutz- und Regenwasser sind in das vorhandene Mischwasserkanalsystem einzuleiten. Das Dachflächenwasser kann dort ebenfalls eingeleitet werden, sofern der Bauherr keine Retentionszisternen errichtet.

C. Ordnungswidrigkeiten

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

D. Hinweise

a) Duldung von Randbefestigungen, Sicherheitsstreifen und Straßenbeleuchtungen

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich und vom Eigentümer zu dulden. Die Sicherheitsstreifen werden im Zuge des Straßenbaues einheitlich befestigt. Sind dort entsprechend der Planung Straßenlampen vorgesehen, wo der öffentliche Verkehrsraum keine Gehwege ausweist, werden die Mastfundamente in Privatgrundstücken erstellt und sind von den Anliegern zu dulden.

b) Sonnenkollektoren, Solarnutzung, Photovoltaik

Die Stellung der Gebäude ist für die Nutzung mit alternativen Energien geeignet. Sofern diese Anlagen erst später errichtet werden sollen, werden Leerrohre vom Dach zum Heizungskeller dringend empfohlen.

c) Energiesparende Bauweise

Es sollen Niedrigenergiehäuser, die einen Transmissionswärmeverlust von weniger als 70% der Wärmeschutzverordnung 2004 erfüllen, zum Bau empfohlen werden. Die Grundstücksinteressenten sollen vor Kaufzusage entsprechend beraten werden.

Böttingen, den

Minder
Bürgermeister

Gemeinde Böttingen
Landkreis Tuttlingen

Satzung
über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bubsheimer Straße“

Aufgrund § 2 Abs. 1, § 10 des Baugesetzbuches vom 27.8.1997 (BGBl. S. 2141). Die Neufassung wurde aufgrund des Art. 10 Abs. 1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2981) in der ab dem 1.1.1998 geltenden Fassung bekanntgemacht, i. V. mit § 74 Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 8.8.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521) sowie § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung, geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521) sowie § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 03.10.1983 (GBl. S. 577) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.11.1998 (GBl. S. 589) hat der Gemeinderat der Gemeinde Böttingen am 26. November 2007
folgende Satzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bubsheimer Straße“ erlassen:

§ 1
Bestandteile der Satzung

Der vorgenannte Bebauungsplan besteht aus den Anlagen 1 – 4, die Bestandteil dieser Satzung sind und zwar

1. Begründung vom 10.11.2005
2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen vom 10.11.2005
3. Örtliche Bauvorschriften vom 10.11.2005
4. Lageplan vom 12.5.2005

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus Anlage 4, in der seine Grenzen eingetragen sind.

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer auf Grund von § 9, Abs. 4 Baugesetzbuch, i. V. mit § 74 Landesbauordnung ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Böttingen, den 29.11.2007

Minder
Bürgermeister

GEMEINDE BÖTTINGEN · LANDKREIS TUTTLINGEN ·