

STEISSLINGEN



GEMEINDE STEISSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN:

"BREITEN I, 3. BAUABSCHNITT"

ÄNDERUNG

INHALTSVERZEICHNIS:

- I. SATZUNG
- II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- III. BEGRÜNDUNG
- IV. ÄNDERUNGSPLAN

GEMEINDE STEISSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN:

"BREITEN I, 3. BAUABSCHNITT"

ÄNDERUNG

I. SATZUNG

Aufgrund der §§ 1, 2, 3 und 8-10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86, der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.83 (GBl. S. 770, berichtigt GBl. 1984, S. 519) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 23.07.84 (GBl. 474), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.84 (GBl. S. 675) und vom 22.02.88 hat der Gemeinderat am 02.09.1991 die Änderung des Bebauungsplanes "Breiten I, 3. Bauabschnitt" als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Plan vom 30.08.1991.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Breiten I, 3. Bauabschnitt" vom 09.05.1972 geändert.

§ 2

Inhalt der Änderung

1. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in dem in § 1 erwähnten Plan werden durch den Änderungsplan vom 30.08.1991 ersetzt.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden teilweise Bebauungsvorschriften des im § 1 erwähnten Planes durch die Bebauungsvorschriften vom 30.08.1991 ersetzt. Die Änderung bezieht sich auf die zulässige Dachneigung und auf die zulässigen Dachaufbauten. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht berührt.

§ 3

Bestandteile des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan besteht aus:

1. Den zeichnerischen Festsetzungen im Plan vom 30.08.1991
2. Den textlichen Festsetzungen vom 30.08.1991

Dem Bebauungsplan ist als Anlage beigefügt:

1. Begründung vom 30.08.1991

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen nach § 73 LBO in diesem Plan zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens in Kraft. Gleichzeitig treten die bisherigen unter § 1 näher erläuterten Festsetzungen im Geltungsbereich dieser Satzung außer Kraft.

Steißlingen, 03.09.91


Ostermaier, Bürgermeister



GEMEINDE STEISSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN:

"BREITEN I, 3. BAUABSCHNITT"

ÄNDERUNG

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986.
2. Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes vom 30.07.1981.
3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (Gesetzblatt S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.02.1988 GBl. S. 55.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgende Änderung festgesetzt:

1. **Wandhöhe (Wh)**

Gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußboden bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand max 3,20 m.

2. **Firsthöhe (Fh)**

Gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußboden bis Oberkante First im fertig eingedeckten Zustand 5,0 - 6,30.

Die Einzelfestsetzungen im Bebauungsplan sind zu beachten.

3. **Dachgestaltung Hauptgebäude:**

Zulässig sind Walmdach, Satteldach und Pultdach. Walmdach und Satteldach können kombiniert werden. Pultdächer sind dergestalt zulässig, daß sich die Steigung des Daches oder die Steigung von Dachteilen immer von der Grundstücksgrenze wegbewegt. Der höchste Punkt des Pultdaches darf nicht in der Abstandsfläche gemäß § 6 LBO liegen.

3.1 **Dachgestaltung Garagen:**

Grenzgaragen sind mit Flachdächern zugelassen. Für andere Garagen gelten die Bestimmungen wie unter Punkt 3.

Ausnahmen können zugelassen werden.

4. **Hauptfirstrichtung**

Die Hauptfirstrichtung ist im Plan durch Planzeichen festgelegt.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind zu beachten.

5. Dachneigung: 18 - 25°: Dachdeckungsmaterial

Die zulässige Dachneigung beträgt 18 - 25°.

Zulässiges Dachdeckungsmaterial sind Dachziegel oder Dachsteine mit rot bis braunroter Engobe oder gleichartiger Einfärbung.

Andere Dachmaterialien können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn vorhandene bauliche Situationen dies zwingend erfordern (z. B. Blech).

6. Dachaufbauten: Dachgaupen

Dachaufbauten sind als Einzelgaupen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

Je Dachflächenseite (Längsrichtung) sind höchstens 2 Gaupen zulässig. Die Gesamtbreite der Summe aller Gaupen darf 1/3 der jeweiligen Länge der Dachfläche nicht überschreiten.

Die Einzelgaupe darf eine Breite von 1,20 m nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Der höchste Punkt der Gaupe darf die Oberkante des Firstes des Hauptdaches nicht überschreiten.

Der Standort der Gaupen in den Dachflächen ist im Bebauungsplan durch Planzeichen verbindlich festgelegt.

Die Eintragungen im Bebauungsplan sind zu beachten.

7. Dachliegefenster

Dachliegefenster sind im gesamten Geltungsbereich des Änderungsplanes zulässig. Die Einzelgröße der Dachliegefenster darf 0,75 m² nicht überschreiten.

Pro Dachfläche sind zwei Dachliegefenster zulässig.

Der Standort der Dachliegefenster in den Dachflächen ist im Bebauungsplan durch Planzeichen verbindlich festgelegt.

Die Eintragungen im Bebauungsplan sind zu beachten.

8. Dachüberstände

Dachüberstände bei freistehenden Gebäuden, die die nach § 6 LBO erforderlichen Abstandsflächen aufweisen, sind bis 60 cm zulässig.

Dachüberstände im Bereich von Grundstücksgrenze können ausnahmsweise bis 25 cm zugelassen werden, wenn nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt sind und brandschutztechnische Bedenken nicht entgegenstehen.

Gemeinde Steißlingen, 30.08.1991


E. Böhrer, Architekt


Ostermaier, Bürgermeister



GEMEINDE STEISSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN:

"BREITEN I, 3. BAUABSCHNITT"

ÄNDERUNG

III. BEGRÜNDUNG

Gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Breiten I, 3. Bauabschnitt" waren für Teilbereiche der Wohnbebauung aus städtebaulichen Gründen ausschließlich Flachdächer zugelassen.

Seitens der Bewohner wurde in letzter Zeit vielfach der Wunsch geäußert, aufgrund der Schadensanfälligkeit der Dächer einerseits und aus gestalterischen Gründen andererseits die Gebäude mit einem geneigten Dach zu versehen.

Die Gemeinde Steißlingen sieht sich daher veranlaßt, den Bebauungsplan bezüglich dieser Festsetzung zu ändern.

Um für die Bebauungsplanänderung geeignete Plangrundlagen zu erhalten, wurde eine Umfrage durchgeführt.

Es sollte festgestellt werden, wie bezüglich der Dachneigung, der Firsthöhe, der Dachform, der Firstrichtung, der Dachaufbauten, des Dachaufbaues und des Dachdeckungsmaterials die Meinungen der Bewohnerinnen und Bewohner des Gebietes sind.

Als Ergebnis aus dieser Umfrage ist festzuhalten, daß die Mehrheit dafür ist, die bisherigen Festsetzungen bezüglich der Flachdächer aufzugeben. Die überwiegende Mehrheit plädiert dafür, das vorhandene Flachdach durch ein Walm- oder Satteldach ersetzen zu können.

Allerdings soll die zulässige Dachneigung relativ stark eingeschränkt werden, um zu verhindern, daß sich die dortige Situation bezüglich der städtebaulichen Gestaltung erheblich verändert.

Der Gebietscharakter soll insgesamt erhalten werden. Es ist nicht vordergründiges Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die geplanten Dachneigungen belaufen sich auf 18 und 25 °. Dadurch wird erreicht, daß mit einer bescheidenen zusätzlichen Höhenentwicklung bezüglich Wand- und Firsthöhen die gewünschte städtebauliche Situation nicht nachhaltig verändert wird.

Da verschiedentlich mit den Wohngebäuden Grenzbebauung zulässig ist, wird mit den geplanten Festsetzungen berücksichtigt, daß insbesondere nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

So wird z. B. verbindlich festgesetzt, daß die zulässige Firsthöhe außerhalb einer bestimmten Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze zu liegen kommt. Der bisherige günstige Lichteinfall auf die Grundstücke kann so erhalten werden. Ferner wird festgesetzt, daß Gaupen bzw. Dachliegefenster nur an bestimmten Stellen in der Dachfläche sein dürfen. Dadurch wird verhindert, daß die direkte Einblicknahme auf angrenzende Grundstücke möglich ist.

Da der Aufbau von Dachgaupen in gestalterischer Hinsicht Schwierigkeiten mit sich bringen kann, ist geplant, in der "Talstraße" Dachgaupen nur auf der straßenabgewandten Seite zuzulassen. Dadurch wird die straßenseitige, vorhandene klare Linienführung in der Dachebene erhalten.

Klassische Dachformen, wie Walmdach, Satteldach oder Pultdach sollen zulässig sein.

Untersuchungen an einzelnen Gebäuden haben ergeben, daß das Walmdach diejenige Dachform sein wird, die auf die sehr differenzierten Grundrisse ohne größere Probleme in der Konstruktion und gestalterischen Aussage eingehen kann.

Mit Ausnahme der Dachgestaltung bleiben die bisherigen Festsetzungen voll inhaltlich in Kraft.

Aufgestellt: 30.08.1991


E. Böhler, Architekt