

rechtsverbindlich
seit 15.04.1994

Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan "Gletschgenwies" der Gemeinde Steißlingen

Textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl S. 22 53 ff.), zul. geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisungen und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl I, S. 466).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BGBl I. S. 132 zul. geändert durch den Eingangsvertrag vom 31.08.1990 in Verbindung mit Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl II, S. 885, 1124).
3. Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (Planz V 90) vom 18.12.1990 (BGbl I, S. 58)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBL S. 770, berichtigt GBL 1984 S. 519), zul. geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 (GBL S. 426)

B. Festsetzungen

§ 1

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)

1. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in der jeweiligen Nutzungsschablone im Bebauungsplan festgesetzt durch:
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Geschosflächenzahl (GFZ)
 - Höhe der baulichen Anlagen (H)

2. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschossen im Sinne von § 2 Abs. 5 LBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände werden bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nicht mitgerechnet (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erforderlichen Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:
 - Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH): bis 0,5 m über dem fertiggestellten Straßenniveau, gemessen in der Mitte der vorderen Baugrenze. Die genaue EFH ist vor Ort mit der Gemeindeverwaltung abzustimmen und wird von der Gemeinde abgenommen.
 - Wandhöhe (Th): max. 5,90 gemessen ab Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Außenseite Wand mit Oberkante Dachsparren
 - Firsthöhe (FH) max. 9,5 m, gemessen ab Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Oberkante First in eingedecktem Zustand

§ 3

Bauweise

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen (siehe Eintragung in der Nutzungsschablone).

§ 4

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Flächen der Grundstücke sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt.

Auf den gemäß § 23 BauNVO nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig. Gemäß § 14 BauNVO dürfen Nebenanlagen in ihrer Nutzung und Gestaltung nicht störend in Erscheinung treten.

Auf den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen nicht zulässig.

§ 5

Garagen und Stellplätze

Garagen und Carports sind nicht zulässig zwischen Straßenraum und straßenraumseitiger Baugrenze, sofern nicht speziell festgesetzte Flächen in diesem Bereich (GA) ausgewiesen sind (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB). Darüber hinaus wurden als Anhalt in dem Bebauungsplan mögliche Garagenstandorte aufgenommen. Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werden sie parallel zu Verkehrsflächen angelegt, ist ein Abstand von mindestens 1 m zur Verkehrsfläche für eine Begrünung einzuhalten.

Die Stellplätze sowie die Zufahrten sind als wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Schotterrasen, mit Rasengittersteinen oder ähnlichen wasserdurchlässigen Materialien bleibend zu befestigen.

§ 6

Gestaltung der Gebäude

1. Für Dachneigung, Dachform und Firstrichtung sind die Festsetzungen im Bebauungsplan maßgebend.
2. Dachgauben sind erlaubt. Sie dürfen in ihrer Länge insgesamt höchstens die Hälfte der jeweiligen Trauflänge, auf deren Seite sie errichtet werden, einnehmen. Die einzelne Dachgaube pro Hausseite darf von ihrer Länge her max. ein Drittel der Trauflänge betragen.
Dachauf- und -einbauten müssen zu den Gibelaußenwänden einen Abstand von 1,25 m einhalten. Zwischen dem Dachauf- bzw. -einbau und dem First ist eine Höhendifferenz von mindestens 0,5 einzuhalten.
3. Garagendächer sind, soweit es sich um Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad Dachneigung handelt, zu begrünen (Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Andere Dachformen, im Rahmen der LBO, sind zulässig.

§ 7

Von der Bebauung frei zu haltende Flächen, Sichtflächen

Innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtflächen muß eine ungehinderte Verkehrssicht gegeben sein. Eine Einfriedigung, Bepflanzung, Lagerung oder sonstige Nutzung

darf die Sichtlinie von 0,6 m Höhe über der fertigen Höhe der Verkehrsfläche nicht überschreiten.

§ 8

Verkehrsflächen

1. Umfang und Gestalt sind im Bebauungsplan eingetragen.

Folgende Einrichtungen sind auf der an die öffentliche Verkehrsanlagen angrenzenden Grundstücksseite zu dulden:

- Stützmauern und deren Fundamente bis insgesamt 0,5 m Breite
 - Rückenbeton der Randsteine und Stellplatten
 - Beleuchtungsmasten, Hydranten und Verkehrszeichen.
2. Das Baugebiet liegt im Einwirkungsbereich einer klassifizierten Straße. Den Bauherren ist dies bekannt. Sie haben daher alle Maßnahmen gegen die von der klassifizierten Straßen ausgehenden und auf die Bauvorhaben einwirkenden Lärm-, Abgas-, Staub- und Schmutzmissionen sowie Erschütterungen auf eigene Kosten vorzunehmen.

§ 9

Flächen für die Abfallentsorgung

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche dient einer Sammelstelle für verwertbare Abfallstoffe (Altglas- und Altpapiercontainer).

§ 10

Anpflanzungen und Einfriedigungen

1. Der vorhandene Baumbestand außerhalb der Gebäude- und Erschließungsanlagen ist während der Bauphase zu schützen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und durch einheimische Gehölze zu ergänzen.
2. Die Bepflanzung der öffentlichen Flächen hat mit ungiftigen Pflanzen und Gehölzen zu erfolgen.

3. Soweit der Bebauungsplan Pflanzstandorte auf privaten Flächen vorsieht, sind dort zusätzlich großkronige Laubbäume anzupflanzen. Gleiches gilt für die Pflanzstandorte im öffentlichen Bereich.
4. Bei der Gestaltung der Grundstücke dürfen Auffüllungen und Abtragungen nur so vorgenommen werden, daß die gegebenen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Hierbei sind die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen. Die Aufschüttungen entlang der Grundstücksgrenze dürfen nur flach geneigt im Böschungsverhältnis $< 1 : 3$ angelegt werden. Alle Geländemodellierungen sind im Bauantrag darzustellen.
5. Die Einfriedigungen an öffentlichen Straßen und Plätzen sind einheitlich zu gestalten. Gestattet sind Sockel bis 0,3 m Höhe über Gehweghinterkante aus Naturstein oder Beton. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf 0,8 m über Bürgersteig bzw. Straße nicht übersteigen.
Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet.
Die Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken soll, wenn überhaupt nötig, durch Hecken erfolgen.

§ 11

Abwasserbeseitigung

Regenwasser von Dachflächen ist, soweit dies die Bodenbeschaffenheit zuläßt, zu versickern.

Die Sickerungen sind nach dem Arbeitsblatt 138 der ATV auszuführen.

Das Abwasser ist in die Mischkanalisation einzuleiten.

Hofflächen sind über das eigene Grundstück zu entwässern. Es darf kein Niederschlagswasser über öffentliche Gehwege oder Fahrbahn abgeleitet werden.

§ 12

Private Grünflächen

Die ausgewiesenen privaten Grünflächen dienen der Anlage von Nutz- und Ziergärten und können nicht überbaut werden.

§ 13

Sicherung von Bodenfunden

Da mit vor- und frühgeschichtlichen Funden gerechnet werden muß, ist zur sachgerechten Bergung von Gräbern oder Siedlungsresten bei zutage kommenden Funden wie Tonscheren, Metallgegenstände, Mauerreste, Gräber, Knochen und ähnliches, sofort der Kreisarchäologe zu benachrichtigen.

Wenn Ausgrabungsarbeiten erforderlich werden, ist mit Arbeitsverzögerungen zu rechnen.

§ 14

Ausnahmen und Befreiungen

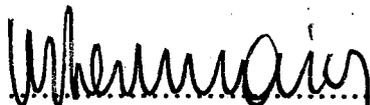
Für die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen gilt § 31 BauGB.

§15

Ordnungswidrigkeiten

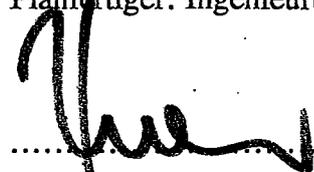
Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 73 LBO zuwider handelt.

Steißlingen, den 07. Feb. 1994


.....
Ostermaier, Bürgermeister



Planfertiger: Ingenieurbüro Norbert Baur


.....
Norbert Baur

Bebauungsplan "Gletschgenwies" der Gemeinde Steißlingen

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Gletschgenwies" liegt innerorts, eingegrenzt durch die Radolfzeller Straße, Randbebauung Im Städtle und vorhandene Wohnbebauung im Norden und Süden. In den Bebauungsplan einbezogen sind bereits baurechtlich genehmigte Wohnhäuser auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 8104/1, 8104/2 und 8104/3 sowie die Grundstücke Flst.-Nr. 8102 in der Radolfzeller Straße und Flst.-Nr. 8098 Im Städtle.

Zur direkten baulichen Nutzung stehen der Gemeinde folgende Grundstücke zur Verfügung:

- Flst.-Nr. 8099/1
- Flst.-Nr. 8099/2
- Flst.-Nr. 8100
- Flst.-Nr. 8104/4
- Teilfläche aus Flst.-Nr. 1105
- Teilfläche aus Weg Flst.-Nr. 8101.

Der Gemeinderat orientiert sich bei diesem Bebauungsplan am kurzfristig Machbaren. Insbesondere unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 1 BauGBMaßnG wird eine bauliche Überplanung nur für die im Gemeindeeigentum stehenden Grundstücke vorgenommen. Eine bauliche Überplanung der im privaten Eigentum stehenden Grundstücke Flst.-Nrn. 8102 und 8098 würde nachdem diese Grundstückseigentümer erklärt haben, daß sie keine Überplanung zulassen, nur mit einem langwierigen Enteignungs- und Umlegungsverfahren möglich sein. Dies würde zu unverhältnismäßigen Verzögerungen des gesamten Bebauungsplanes führen. Ziel des Gemeinderates ist es jedoch, schnellstmöglich zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, weshalb er sich für eine kleinere, kurzfristig zu realisierende Wohnbaufläche entschieden hat.

2. Erfordernis der Planung

Mit dem Bebauungsplan "Gletschgenwies" soll dem Bedarf an Bauflächen für Hauseigentum in Steißlingen teilweise entsprochen werden. Die Gemeinde kann derzeit keine freien Bauplätze mehr anbieten. Die direkte Nachfrage aus dem eigenen Ort hält jedoch weiterhin unvermindert an. So liegen derzeit der Gemeinde ca. 35 konkrete Anträge aus der eigenen Bevölkerung vor.

5. Grünordnung

In der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die gesamte Grünfläche zwischen Radolfzeller Straße und der Straße Im Städtle enthalten, weshalb ursprünglich auch ein eigenständiger Grünordnungsplan vorgesehen war. Auf diesen kann nunmehr verzichtet werden, da lediglich ein Teilbereich dieser Fläche überplant wird und dieser Teilbereich keine nennenswerte Grünbestände enthält.

Der vorhandene Grünbestand außerhalb der Gebäude- und Erschließungsanlagen ist jedoch zu erhalten. Dieser ist während der Bauphase zu schützen und zu pflegen. Darüberhinaus werden Grünordnungselemente im Bebauungsplan festgesetzt. Durch Pflanzgebote und straßenbegleitende Baumpflanzungen wird so eine Durchgrünung des Wohngebietes erreicht. Die Grundstückseigentümer werden über die privatrechtlichen Kaufverträge zusätzlich verpflichtet, die Pflanzgebote einzuhalten sowie die Pflege des ggf. vor ihren Grundstücken liegenden, sich auf öffentlichen Flächen befindlichen Baumbestandes zu übernehmen. Neupflanzungen sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen. Für öffentliche Flächen gilt, daß die Bepflanzung mit ungiftigen Pflanzen und Gehölzen zu erfolgen hat.

Im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit von einzelnen Bäumen wurden diese, obwohl sie sich außerhalb des Plangebietes befinden, nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad sind zu begrünen.

6. Bodenschutz

Zielsetzung ist es, sparsam und schonend mit dem Boden umzugehen. Kfz-Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Die geplante Straße liegt geringfügig über dem bisherigen Niveau. Die Seitenflächen werden angeglichen so daß kein bleibender Straßendamm entsteht, der im Bebauungsplan darzustellen ist. Für die Angleichung ist das Aushubmaterial vom privaten Grundstück zu verwenden. Somit wird den Empfehlungen der Bodenschutzverordnung über Verwendung und Verwertung von Aushubmaterial Rechnung getragen.

Durch die Forderung der Darstellung von Auf- und Abgrabungen im Bauantrag sollen Erdbebewegungen auf dem privaten Grundstück auf das unumgängliche Maß beschränkt werden.

9. Bodenordnung

Die zu bebauende Fläche steht im Eigentum der Gemeinde. Je nach Baufenster wird eine Vermessung und Grundstücksteilung erfolgen. Gesetzliche Umlegungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Wasserversorgung, Wasserschutz

Die Versorgung wird durch das öffentliche Netz sichergestellt.

Das zu überplanende Gebiet liegt in der zukünftigen Wasserschutzzone III B des Schutzgebietes der Brunnen der Stadt Radolfzell. Laut Mitteilung des Wasserwirtschaftsamtes Konstanz bestehen jedoch im Hinblick auf eine Wohnbebauung keine Bedenken oder Einschränkungen in der vorgesehenen Schutzzone. Auch eine Öllagerung für die einzelnen Wohnbauten ist zulässig. Weitergehende Bestimmungen sind deshalb in den Bebauungsplan nicht aufzunehmen.

10.2 Gas- und Stromversorgung

Durch die Contigas Singen ist die Gasversorgung möglich.

Die Stromversorgung erfolgt über die Versorgungsbetriebe der Gemeinde Steißlingen

10.3 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet ist im Gesamtentwässerungsplan als Mischsystem ausgewiesen. Der Abwasserkanal ist im westlichen Teil des Baugebietes bereits verlegt.

Die sonstigen Abwasserkanäle werden neu erstellt. Bedingt durch die hochliegenden Anschlußhöhen des Ortskanales in der Radolfzeller Straße können die Untergeschosse nicht entwässert werden. Die Kanäle liegen ca. in 1,20 - 1,50 m Tiefe. Über Drainagesperren wird ein Grundwasserabzug verhindert, so daß es zu keiner wesentlichen Grundwasserreduzierung kommt.

Das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen verbleibt auf dem Grundstück und ist nach dem Arbeitsblatt A 128 zu versickern.

Steißlingen, den

W. Ostermaier
.....
Ostermaier, Bürgermeister



Planfertiger: Ingenieurbüro Norbert Baur

N. Baur
.....
Norbert Baur

GEMEINDE STEISSLINGEN

Bebauungsplan: "Gletschgenwies"

I. SATZUNG

Aufgrund der §§ 1, 2, 3 und 8-12 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) der Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 28.11.83 (GBl. 1984 S. 519), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 (GBl. S. 426), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeverordnung für Baden-Württemberg vom 03.10.1983 (GBl. S. 577, ber. S. 720) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.1991 (GBl. S. 860) hat der Gemeinderat am 07.02.94 den Bebauungsplan "Gletschgenwies" als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Übersichtsplan vom 25.10.93 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Den zeichnerischen Festsetzungen im Plan vom 07.02.94
2. Den Bebauungsvorschriften vom 07.02.94

Dem Bebauungsplan sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung vom 07.02.94
2. Übersichtsplan vom 25.10.93
3. Gebäudeschnitte (Anhang bei der Planzeichnung)

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

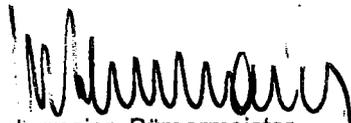
Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens in Kraft.

Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der GemO erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Des Weiteren sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung und Behebung von Fehlern innerhalb eines Jahres (§ 215 (1) Nr. 1 BauGB) bez. innerhalb von 7 Jahren (§ 215 (1) Nr. 2 BauGB) geltend zu machen.

Steißlingen, den 08.02.94


Ostermaier, Bürgermeister

