

GEMEINDE STEISSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN: "REHMENBACH II"

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 479).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990- PlanzV 90-) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. Neufassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996, einschließlich Ausführungsverordnungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

- 1.1.1 Gemäß § 1(6) BauNVO ist festgesetzt, daß die in § 4(3) Ziff. 3-5 aufgeführten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16- 21 BauNVO

Festgesetzt ist im Plan:

- Grundflächenzahl, höchstzulässig, (GR, max)
- Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe, Wh, Fh)

2.1 Grundflächenzahl, Grundfläche gem. § 19 BauNVO

Die höchstzulässige Grundflächenzahl ist für die im Plangebiet vorhandenen Grundstücke differenziert festgelegt.

Die jeweiligen Nutzungsschablonen im Bebauungsplan sind zu beachten.

2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Die Bezugshöhe für die Bemessung der Wand- bzw. Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKEF).

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens ist festgesetzt auf 50 cm über der Oberkante der fertiggestellten Straßenfläche (Straßenachse), gemessen in der Mitte des jeweiligen Baugrundstückes und in der Gebäudemitte.

2.3 Wandhöhen Wh gem. § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die höchstzulässigen Wandhöhen festgesetzt.

Die Wandhöhe bemißt sich ab der festgelegten Bezugshöhe, Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe, (OKEFH), bis zum Schnittpunkt der Außenwand und Oberkante Dachhaut.

2.4 Firsthöhe Fh gem. § 18 BauNVO

Im Bebauungsplan sind die höchstzulässigen Firsthöhen festgesetzt.

Die Firsthöhe bemißt sich ab der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe, bis Oberkante First im eingedeckten Zustand.

3. Bauweise gem. § 22 BauNVO

Es ist offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauGB

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen in den privaten Grünflächen.

In den privaten Grünflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig. Zufahrten oder Zugänge im Bereich der privaten Grünflächen zu den Gebäuden können ausnahmsweise zugelassen werden.

6. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9(1) Ziff 10 BauGB

Die im Plan eingezeichneten Flächen müssen von jeder Bebauung, Lagerung, Einfriedigung und dergleichen freigehalten werden. Die Flächen sind Schutzbereiche entlang des Rehmenbaches.

7. Anpflanzen von Bäumen gem. § 9(1) Ziff 25a BauGB

Durch Planzeichen sind im Bebauungsplan Standorte für neu zu pflanzende Bäume festgelegt. Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden. Es sollen die in der Pflanzenliste genannten, für den jeweiligen Standort bestimmten Bäume und Gehölze gepflanzt werden. Der Standort der Pflanzgebote für Bäume ist verschiebbar.

Die Pflanzgebote entlang der Straßenbegrenzungslinie werden durch die Gemeinde Steißlingen vollzogen. Die jeweilige Pflanzfläche befindet sich zur einen Hälfte auf dem privaten, zur anderen Hälfte auf dem öffentlichen Gelände.

8. Erhaltung von Bäumen

Im Bebauungsplan sind zu erhaltende Bäume durch Planzeichen festgelegt. Diese Bäume sind dauerhaft zu schützen und zu erhalten: im Zuge der einzelnen Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Bäume gemäß DIN 18920 zu sichern.

9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1) Ziff 25a

Im Bebauungsplan sind private Grünflächen ausgewiesen, mit der Zweckbestimmung und Empfehlung, Hausgärten anzulegen und die in der Pflanzenliste festgelegten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen anzupflanzen.

10. Grünflächen gem. § 9(1) Ziff 15 BauGB

Im Bebauungsplan sind private Grünflächen festgelegt. Die Flächen sind der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen vorbehalten. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, Garagen und überdachten Stellplätzen ist unzulässig. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Fußwege sind zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

11. Dachneigung, Firstrichtung

11.1 Die zulässige Dachneigung ist durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

11.2 Die Firstrichtung ist im Bebauungsplan durch Planzeichen festgelegt.

11.3 Dachform, Dachaufbauten

Für die Hauptgebäude sind Sattel-, Walm- und Pultdächer festgesetzt. Der Dachvorsprung muß beim Hauptdach, waagerecht gemessen, mindestens 0,6m betragen (Traufe).

Je Gebäude ist nur eine Gaupenart gestattet.

Die Breite der Dachgaupen darf ein Drittel der Gesamtlänge des Daches nicht überschreiten.

Widerkehre sind zulässig. Die Breite der Widerkehre darf die Hälfte der Gesamtlänge des Daches nicht überschreiten.

Die Summe der Widerkehre und Dachaufbauten darf die Hälfte der Gesamtlänge des Daches nicht überschreiten.

Widerkehre und Dachaufbauten dürfen die höchstzulässige Firshöhe nicht überschreiten. Zum First des Hauptdaches muß ein Mindestabstand von 0,5 m eingehalten werden.

Dächer sind mit Ziegeln bzw. Dachsteinen einzudecken.

Verglasungen im Dachbereich sind zulässig. Solaranlagen und Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig.

Dacheinschnitte (Negativgaupen) dürfen ein Drittel der Gesamtlänge des Daches nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nur auf Dachflächen und Dachseiten ohne Dachaufbauten und Widerkehre zulässig.

Flachdächer auf Garagen sind zulässig, wenn diese mindestens mit einer extensiven Begrünung ausgestattet werden.

12. Auffüllungen, Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen dürfen den naturgegebenen Geländeverlauf nicht beeinträchtigen. Stützmauern sind ausnahmsweise in den Fällen zulässig, in denen Garagenzufahrten oder Straßeneinschnitte es erfordern. Ihre Höhe ist auf maximal 100 cm, gemessen über dem gewachsenen Gelände, beschränkt. Die restliche Höhe ist abzuböschten.

Notwendige Böschungen sind im Böschungsverhältnis ≤ 1 zu 3 anzulegen. Alle Geländemodellierungen sind im Bauantrag darzustellen.

13. Bodenmaterial

Bodenmaterial, wie z. B. Aushubmaterial ist soweit als möglich auf den Baugrundstücken wiederzuverwenden. Mit den Bauvorlagen ist der Nachweis der Verwendung eventuell überschüssigen Bodenmaterials zu erbringen.

14. Einfriedigungen

Einfriedigungen als Mauer, Maschendraht- oder sonstige Drahtzäune sind nicht zulässig. Zulässig sind geschnittene und ungeschnittene Hecken, wobei die in der Pflanzenliste angegebenen Pflanzenarten zur Verwendung empfohlen werden. Ebenfalls zulässig sind Holzlatenzäune.

Entlang der an die öffentliche Verkehrsanlage angrenzenden Grundstücksseiten sind folgende Einrichtungen zu dulden:

- Stützmauern und deren Fundamente bis insgesamt 0,5 m Breite
- Rückenbeton der Randsteine und Stellplatten
- Beleuchtungsmasten, Hydranten, Verkehrszeichen und Elektroverteilungskästen.

15. Stellplätze und Garagen gem. § 9(1)11 BauGB

Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze in nicht versiegelter Ausführung sind sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zufahrtsbreite zu den einzelnen Grundstücken ist auf 5 m Breite beschränkt.

15.1 Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37(1)LBO) wird für Einfamilienhäuser auf zwei Stellplätze; für Zwei- und Mehrfamilienhäuser je Wohnung auf 1,5 Stellplätze erhöht. Ausgenommen hiervon sind

Einzimmerwohnungen bzw. Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 45 m². Hierfür ist mind. 1 Stellplatz je Wohneinheit zu errichten (Aufrundung: z. B. 1,5=2).

Bruchteile von Stellplätzen sind auf volle Stellplätze aufzurunden.

16. Befestigte Flächen

Die befestigten Grundstücksflächen (Kfz- Stellplätze, Zufahrten) sind als wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Schotterrasen oder als Rasengitterstein- Flächen herzustellen.

17. Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind durch bauliche oder Bepflanzungsmaßnahmen so anzuordnen, daß sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

18. Bauvorlagen

Für Bauanträge und Anträge im Kenntnissgabeverfahren gelten die Bestimmungen der Bauvorlagenverordnung. Den Bauanträgen sind Geländeprofile beizufügen, die die Höhenlage der Gebäude in Bezug auf das vorhandene Geländeniveau und der Lage der Kanalisation nachweisen und die Anschnitte des bestehenden und zukünftigen Geländes enthalten.

19. Ausnahmen und Befreiungen und Abweichungen

19.1 Für Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gilt § 31 BauGB.

19.2 Für Ausnahmen und Befreiungen und Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften gilt § 74 LBO i.V.m. §56 LBO.

20. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9(4) BauGB i. V. mit § 74 LBO getroffenen Regelungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

21. Hinweise

21.1 Bodenfunde

Da mit ur- oder frühgeschichtlichen Siedlungen oder Gräbern zu rechnen ist, muß die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten (Abschieben von Humus u.a.) benachrichtigt werden. Zutagekommene Gräber oder Siedlungsreste sind im Boden zu belassen und umgehend zu melden. Mit Arbeitsunterbrechungen für Ausgrabungsarbeiten ist zu rechnen.

21.2 Es wird darauf hingewiesen, daß durch das Plangebiet ein Gewässer 2. Ordnung (Rehmenbach) fließt. Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich Festsetzungen.

21.3 Dachflächenwässer sind dezentral zu versickern. Mit den Bauvorlagen ist der Nachweis einer ordnungsgemäßen Grundstücksentwässerung

zu erbringen. (Entwässerungsantrag). Die Gemeinde erteilt hierzu die erforderliche Genehmigung.

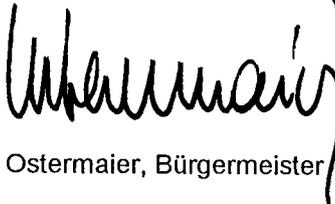
- 21.4 Entlang des Rehenbaches ist beidseitig ein 5 m breiter Gewässer-
randstreifen festgesetzt, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.
- 21.5 Wenn Anpflanzungen abweichend von der Pflanzenliste vorgenom-
men werden, ist darauf zu achten, daß weder feuerbrandgefährdete
noch für Kinder giftige Pflanzen zur Verwendung kommen.
- 21.6 Beleuchtungsanlagen im Freien sollen grundsätzlich mit insekten-
freundlichen Leuchtmittel ausgestattet werden.
- 21.7 Die Errichtung von Regenwasseranlagen in Privathaushalten ist der
Gemeinde als öffentliches Wasserversorgungsunternehmen schriftlich
anzuzeigen.

Gemeinde Steißlingen, 06.07.1998

Der Planer

gez. E. Böhler, Freier Architekt

Gemeinde Steißlingen


Ostermaier, Bürgermeister



GEMEINDE STEISSLINGEN**BEBAUUNGSPLAN: "REHMENBACH II"****III. SATZUNG**

Auf Grund der §§ 1, 2, 3 und 8-10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. Neufassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung-GemO) i.d.F. vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, berichtigt S. 720), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.1991 (GBl. S. 860), hat der Gemeinderat am 06.07.1998 den Bebauungsplan "Rehmenbach II" als Satzung beschlossen.

§ 1**Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 06.07.98 maßgebend.

§ 2**Bestandteile der Satzung****Der Bebauungsplan besteht aus:**

- | | |
|---|----------|
| 1. Den zeichnerischen Festsetzungen im Plan vom | 06.07.98 |
| 2. Den textlichen Festsetzungen vom | 06.07.98 |

Dem Bebauungsplan sind als Anlagen beigelegt:

- | | |
|--|----------|
| 1. Begründung vom | 06.07.98 |
| 2. Pflanzenliste vom | 06.07.98 |
| 3. Merkblatt zur Verminderung des Oberflächenwasserabfl. | |
| 4. Übersichtsplan vom | 06.07.98 |
| 5. Lageplan mit Geltungsbereich | 06.07.98 |
| 6. Grünordnungsplan vom | 16.04.98 |

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9(4) BauGB i. V. mit § 74 LBO getroffenen Regelungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

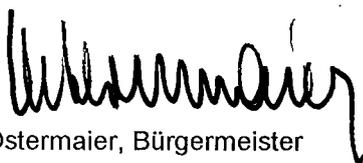
Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

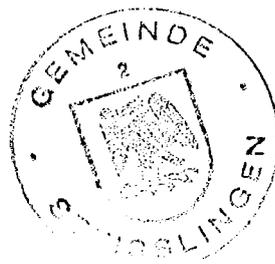
Steißlingen, den 06.07.1998

Der Gemeinderat

Ausgefertigt:

Steißlingen, den 06.07.1998


Ostermaier, Bürgermeister



Es wird beurkundet, daß der Bebauungsplan „Rehmenbach II“ in der vorliegenden Fassung dem Gemeinderat zur Beschlußfassung vorlag und daß die Verfahrensbestimmungen eingehalten wurden.

Steißlingen, den 07.07.1998


Ostermaier, Bürgermeister



GEMEINDE STEISSLINGEN

-Bebauungsplan "Rehmenbach II"-
-Pflanzenliste-**A) Bäume 1. Ordnung für Gärten und Straßen**

-Acer platanoides	-	Spitzahorn
-Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
-Carpinus betulus	-	Hainbuche
-Fraxinus excelsior	-	Esche
-Quercus petraea	-	Traubeneiche
-Quercus robur	-	Stieleiche
-Tilia cordata	-	Winterlinde
-Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
	-	Obstgehölze als Hochstämme
-Juglans regia	-	Walnuß
-Ulmus scabra	-	Bergulme
-Abies alba *	-	Weißtanne
-Pinus sylvestris *	-	Waldkiefer

B) Bäume 2. Ordnung für Gärten und Strassen

-Acer campestre	-	Feldahorn
-Corylus colurna	-	Baumhasel
-Prunus padus	-	Traubenkirsche
-Pyrus calleryana	-	Stadtbirne
-Larix decidua *	-	Lärche
-Thuja occidentalis *	-	Thuja

C) Obst - Hochstämme entlang von Strassen und Wegen, auf Wiesen, in Gärten

-Malus domestica	-	Apfel in Sorten
-Prunus avium	-	Vogelkirsche
-Prunus domestica	-	Pflaumen, Zwetschgen, Kirschen in Sorten
-Pyrus communis	-	Holzbirne
-Pyrus domestica	-	Birnen in Sorten

-jeweils feuerbrandtolerante Sorten

D) Sträucher für Randbepflanzungen und freiwachsende Hecken

-Acer campestre	-	Feldahorn
-Corylus avellana	-	Haselnuß
-Cornus sanguinea	-	Hartriegel
-Cornus mas	-	Kornelkirsche
-Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
-Ligustrum vulgare	-	Liguster
-Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
-Prunus spinosa	-	Schlehe
-Rosa canina	-	Hundsrose
-Sambucus nigra	-	Holunder
-Taxus baccata	-	Eibe
-Ilex aquifolium	-	Stechpalme

E) Wildgehölze für Böschungen, an Wegen

-Acer campestre	-	Feldahorn
-Cornus mas	-	Kornelkirsche
-Cornus sanguinea	-	Hartriegel
-Corylus avellana	-	Haselnuß
-Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
-Ligustrum vulgare	-	Liguster
-Prunus spinosa	-	Schlehe
-Rosa canina	-	Hundsrose
-Rosa glauca	-	Hechtrose
-Rosa rubiginosa	-	Weinrose
-Salix caprea	-	Salweide
-Salix purpurea	-	Purpurweide
-Sambucus nigra	-	Holunder
-Taxus baccata	-	Eibe

F) Gärten und Vorgartenbereiche

Wie unter C, zusätzlich einheimische Blütensträucher (Flieder, Rosen u. a.),
Blütenstauden

G) Berankung von Fassaden und überdachten Stellplätzen

Heimische Schling-, Rank- und Kletterpflanzen (Wilder Wein, Knöterich, Clematis u.
a.)

H) Hecken/geschnittene Hecken

-Carpinus betulus	-	Hainbuche
-Ligustrum vulgare	-	Liguster
-Cornus mas	-	Kornelkirsche

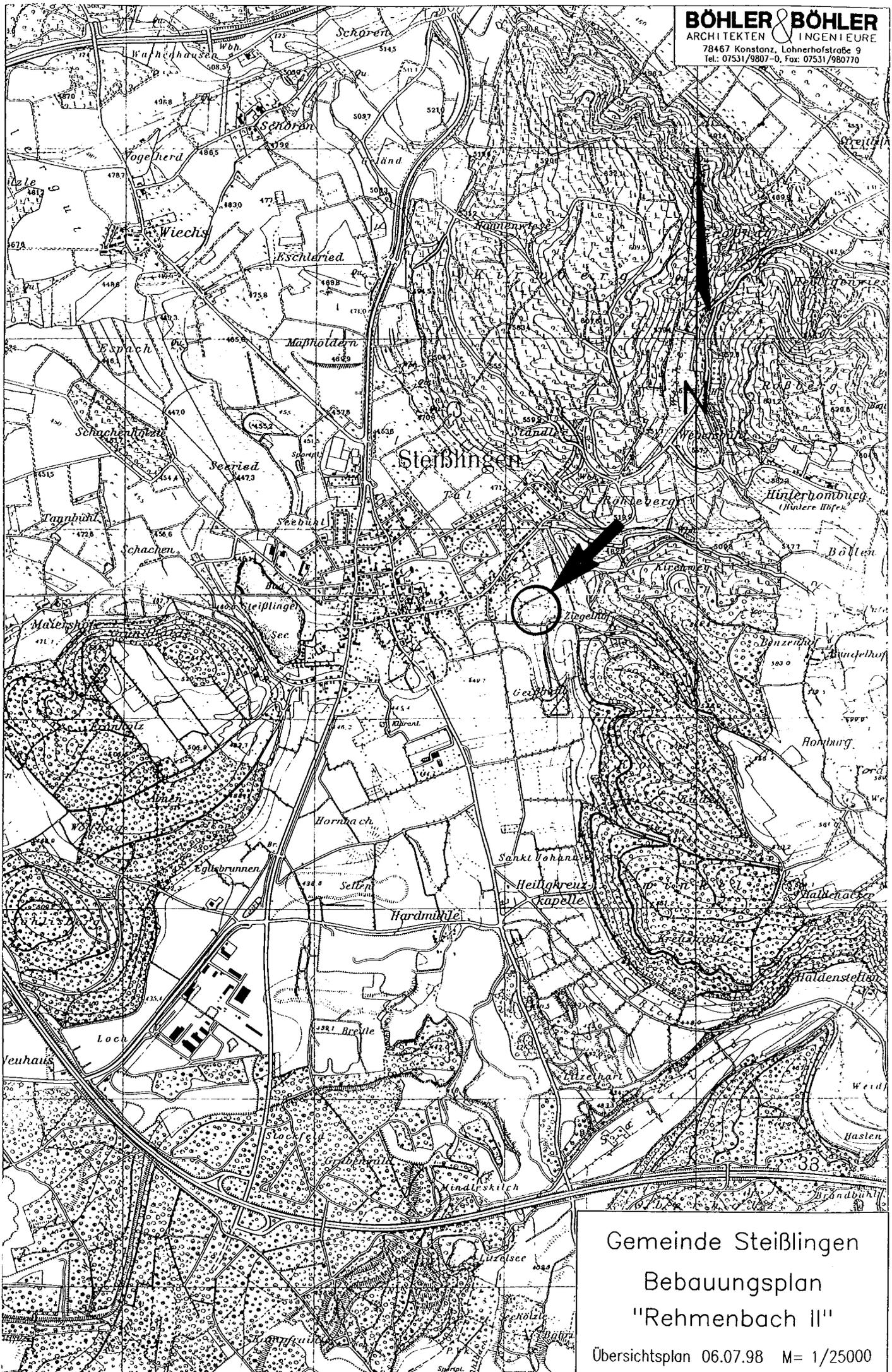
I) Unterpflanzung entlang von Gebäuden

einheimische, anspruchslose Stauden und Kleingehölze, z. B.

-Geranium arvense	-	Storchschnabel
-Hedera helix	-	Efeu
-Lamium galeobdolon	-	Goldnessel
-Pulmonaria angustifolia	-	Lungenkraut
-Symphytum grandiflorum	-	Wallwurz
-Vinca minor	-	Immergrün

* = nur in Privatgärten als Einzelexemplare zulässig

Aufgestellt: 06.07.1998, Böhler & Böhler, Architekten u. Ingenieure



Gemeinde Steißlingen
Bebauungsplan
"Rehmenbach II"

Übersichtsplan 06.07.98 M= 1/25000



PLANZEICHEN / HINWEISE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Plaines
- Bestehende Gebäude
- Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummer



**GEMEINDE STEISSLINGEN
BEBAUUNGSPLAN "REHMNBACH II"**



BÖHLER & BÖHLER
ARCHITECTEN & INGENIEURE
Königsplatz
341 07331/8807-0
Fax: 07331/88070

PROJEKT	Gemeinde Steißlingen Bebauungsplan "Rehmnbach II"
PLANART	Lageplan mit Geltungsbereich
MASSTAB	1/1500
701 88 206	FORMAT: DIN A3 DATUM: 08.02.08 LAGE: 08/206

2.06