

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

„STEINRENNE“

Gemeinde Steißlingen
Gemarkung Steißlingen

INHALT

- A. GRUNDLAGEN
- B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- D. HINWEISE

A. GRUNDLAGEN

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316 m.W.v. 01.01.2007).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Neufassung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757) zuletzt geändert durch Art 1, Gesetz vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2819).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO, 1996) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. 1995 S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Steinrenne“ erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Verlängerung Remigiusstraße“, rechtsgültig seit dem 23.09.2004. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Steinrenne“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Verlängerung Remigiusstraße“ aufgehoben.

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

- 2.1 Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA1 bis WA 5) gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen.
- 2.2 Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen sind ausnahmsweise zulässig
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
 - Betrieb des Beherbergungsgewerbes jedoch nur in Form von Ferien-Einliegerwohnungen
- 2.3 Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen sind nicht zulässig
 - Anlagen für Verwaltung
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

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

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

die Grundflächenzahl (GRZ),
die Höhe der baulichen Anlagen (HW und HF),
die Zahl der Vollgeschosse.

Dazu sind die nachfolgenden Festsetzungen und die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Planteiles maßgebend.

3.2 Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf im gesamten Plangebiet maximal 0,35 betragen.

3.3 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt mit:

Im Plangebiete	WA1	und
	WA2	maximal 2 Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss aufgrund der Wandhöhenbegrenzung nur ein anrechenbares Vollgeschoss, wahlweise im Unter- oder Dachgeschoss sein kann.
	WA3	maximal 2 Vollgeschosse.

3.4 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 18 BauNVO)

Die zur Festsetzung baulicher Anlagen verwendeten Maße und Bezugspunkte werden wie folgt definiert:

3.4.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss. Sie ist für das jeweils vorgesehene Baugrundstück im Rechtsplan durch Festsetzung auf NN als Obergrenze bestimmt.

Abweichungen nach unten sind zulässig, wobei sich in diesem Fall die Wand- und Firsthöhen auf die endgültig ausgeführte EFH beziehen. Alle Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gelten auch für die zulässigen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen.

Bei einer vom dargestellten Aufteilungsvorschlag abweichenden Abgrenzung der Einzelbaugrundstücke kann die Erdgeschossfußbodenhöhe zwischen zwei benachbarten Höhenfestsetzungen interpoliert werden.

3.4.2 Wandhöhe (HW)

Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche.

Sie ist festgelegt mit:

Im Plangebiet	WA1	maximal	4,00 m
	WA2	maximal	4,00 m
	WA3	maximal	6,70 m

3.4.3 Firsthöhe Satteldach (HF)

Die Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum First der Dachoberfläche.

Sie ist festgelegt mit:

Im Plangebiet	WA1	maximal	8,60 m
	WA3	maximal	10,85 m

Höhenversetzte, gegenläufige Pultdächer sind zulässig und werden in der Höhenfestsetzung wie Satteldächer behandelt.

3.4.4 Firsthöhe Pultdach (HP)

Die Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Pultfirst der Dachoberfläche (oberstes Ende der Dachdeckung).

Sie ist festgelegt mit maximal 7,00 m. Der Pultdachfirst muss auf der südlichen Gebäude-
seite liegen.

Anmerkung: Pultdächer sind nur im Plangebiet WA 2 zulässig (sh. Örtliche Bauvorschriften).

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO mit folgender Maßgabe:

In den Plangebieten WA 1 und WA2 sind nur Einzelhäuser zulässig.
Im Plangebiet WA3 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im Plangebieten WA3 ist die maximale Länge des Hauptgebäudes (Einzelhaus bzw. Summe der beiden Doppelhauseinheiten) begrenzt auf 17,00 m.

- 4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.
- 4.3 Der zulässige Firstverlauf ist im Plan durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzt. Dabei stehen in den Plangebieten WA 1 und WA 3 zwei rechtwinklig zueinander liegende Firstrichtungen zur Wahl. Für Pultdächer im Plangebiet WA2 ist die Firstrichtung verbindlich auf Ost-West-Richtung festgelegt.

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- 5.2 PKW-Garagen und Stellplätze können auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der Stauräume zugelassen werden. In der Planzeichnung werden bevorzugte mögliche Standorte vorgeschlagen.
- 5.3 Von der nach den örtlichen Bauvorschriften notwendigen Anzahl der PKW-Stellplätze dürfen je Hauptgebäude / Hausteil und Baugrundstück maximal 5 Stellplätze oberirdisch angeordnet werden. Alle weiteren notwendigen Stellplätze sind als Tiefgaragenplätze anzulegen. In der Planzeichnung (integrierter Gestaltungsplan) werden bevorzugte mögliche Standorte vorgeschlagen.
- 5.4 Zur Sicherung der öffentlicher Grünflächen an den Erschließungsstraßen sowie von erhaltenswerten Bäumen sind in der Planzeichnung Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.
- 5.5 Von der Bebauung mit Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Einrichtungen ausgenommen sind die gesamten Kronenbereiche der ausgewiesenen Standorte zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Erhaltungsgebote / Pflanzgebote) mit Standortfestlegung.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet WA 3 wird die höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten je Baugrundstück begrenzt auf maximal fünf Wohneinheiten.

7. Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sowohl bei der äußeren Verkehrsanbindung als auch bei der inneren Verkehrserschließung sind die notwendigen Sichtfelder gemäß den Richtlinien RAS-K einzuhalten. Des Weiteren sind auch die Grundstückszu- und -ausfahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder dauerhaften Benutzung ab einer Höhe von 0,80 Metern freizuhalten.

8. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung sind auf Privatgrundstücken Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde und/oder der Träger der öffentlichen Erschließung und Ver- und Entsorgung im Plan eingetragen. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind verpflichtet, die Anlage und die Unterhaltung der Leitungen mit den damit verbundenen Einrichtungen zu dulden.

Im Bereich von Leitungsrechten sind Nebenanlagen, Einfriedigungen, Mauern, Findlinge und tiefwurzelnde Pflanzungen nicht zulässig.

9. Geländeanpassung an Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttung und Abgrabungen zur Anpassung an den Straßenkörper sind auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken zulässig und zu dulden. Die Anschlussflächen der privaten Grundstücke sind höhenmäßig an die Verkehrsflächen, durch entsprechende weiche Modellierung des Geländes, anzupassen

10. Maßnahmen für die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserretention (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Zur Minimierung des Eingriffs in den Grundwasserhaushalt soll die Retention im Wohngebiet dezentral auf den einzelnen Privatgrundstücken in Form von Mulden-Rigolen stattfinden. Das gesamte Dachwasser ist über belebte Bodenschichten in Mulden einzuleiten, zeitverzögert zurückzuhalten und ggf. zur Versickerung zu bringen. Es ist darauf zu achten, dass keine Vernässung der Nachbargebäude stattfindet. Im Vordergrund steht die Rückhaltung und Verdunstung, da ggf. bindige Böden ungünstige Verhältnisse für eine Versickerung darstellen. Der Notüberlauf ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Zusätzlich wird der Einbau von Zisternen mit einem Fassungsvermögen von 5 m³ je Baugrundstück festgesetzt, um die Brauch- und Gartenbewässerung zu unterstützen.

11. Maßnahmen mit Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

11.1 (V1) Erhalt von Bäumen

Die im Plan mit dem entsprechenden Planzeichen dargestellten und im Grünordnungsplan nummerierte Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang der Bäume sind Neupflanzungen von Obst- oder Nussbaum-Hochstämmen entsprechend der Pflanzliste aus dem Grünordnungsplan vorzunehmen.

11.2 (V2) Erhalt und dauerhafte Pflege von Obstwiesen als private Grünflächen

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets, im Bereich des Fußweges zwischen der Steinrennestraße und der Remigiusstraße sowie im südlichen Einmündungsbereich der Steinrennestraße in die Remigiusstraße sind private Grünflächen ausgewiesen. Die bisherige Nutzung als Streuobstwiese ist fortzusetzen. Die im Plan mit dem entsprechenden Planzeichen dargestellten und im

Grünordnungsplan nummerierte Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang der Bäume sind Neupflanzungen von Obst- oder Nussbaum-Hochstämmen entsprechend der Pflanzliste aus dem Grünordnungsplan vorzunehmen

12. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

12.1 (M4) Pflanzung von groß- bis mittelkronigen Straßenbäumen

Entlang der Straßen und Fußwege sind groß- bis mittelkronige Laubbäume gemäß der Pflanzliste zum Grünordnungsplan zu pflanzen (Pflanzqualität mindestens H mB 18-20). Je Straße ist eine Art zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang ist angemessener Ersatz zu pflanzen.

12.2 (M5) Flächenbezogenes Pflanzgebot

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein mittelkroniger Laubb Baum entsprechend der Pflanzliste zum Grünordnungsplan zu pflanzen (Pflanzqualität mindestens H mB 16-18). Der Standort kann auf dem Grundstück frei gewählt werden. Erhaltene Gehölze aus den Pflanzbindungen (11.1 und 11.2) werden auf diese Festsetzungen angerechnet.

12.3 (M6) Gestaltung der öffentlichen Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind als extensives Grünland, als Staudenpflanzung oder mit Bodendeckern zu gestalten und zu pflegen.

12.4 (M7) Anlage von privaten Gehölzpflanzungen zu Landschaft hin

Ein 4-5 m breiter Streifen entlang der an die Landschaft grenzenden Grundstücksseiten ist als private Grünfläche ausgewiesen. 60 % der Grundstückslänge in diesem Streifen sind dicht mit freiwachsenden Sträuchern zu bepflanzen, 40 % der Länge kann zur Landschaft hin offen bleiben. Erlaubt sind flache Abböschungen und unbefestigte Wege. Mauern, Stützmauern und Nebenanlagen sind im privaten Grünstreifen nicht zulässig.

12.5 Die Gemeindeverwaltung überprüft nach Abschluss der Bauarbeiten diese Pflanzgebote. Die Gemeinde kann den Grundstückseigentümer durch Bescheid dazu verpflichten, das Pflanzgebot innerhalb angemessener Frist zu erfüllen.

13. Maßnahmen zum Schutz der Natur

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(M8) Verwendung insektenfreundlicher Leuchten

Für die Straßenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (Na, Nav) in nach unten strahlenden Lampengehäusen zu verwenden.

14. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(K1) Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und die Landschaft sind externe Maßnahmen nötig. Kompensationsbedarf besteht vorrangig für die Umweltbelange Boden sowie Tiere (Lebensraum Obstwiesen)

Die vorgesehenen Maßnahmen sind im Umweltbericht aufgeführt und werden im Einzelnen mit Fortschreibung des Umweltberichts konkretisiert.

Alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes gelten als dem Plangebiet zugeordnet.

15. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 31 BauGB.

16. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bodenfunde
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Da möglicherweise mit archäologische Bodenfunde gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten mindestens 14 Tage vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel. 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Denkmalpflege 79083 Freiburg, Tel.: 0761/207120 zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

D. HINWEISE

1. Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Planeintrag der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

2. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO)

Auf die Örtlichen Bauvorschriften „Steinrenne“ wird hingewiesen.

3. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

Auf den Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom Büro 365° (als Bestandteil der Begründung) wird hingewiesen.

4. Pflanzlisten

Auf die Anlage zum Grünordnungsplan „Pflanzlisten“ wird hingewiesen.

Steißlingen, den 22.05.2007

Bürgermeister :

Stadtplaner :



Ostermaier
Bürgermeister


