

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (1) BauGB)

1.1 Art und Mass der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Art + Mass der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

- SO = Sondergebiet gem. §11 BauNVO

Zweckbestimmung: Pflege

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Mass der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene maximale Festsetzung der

Grundflächenzahl (GRZ),

Geschossflächenzahl (GFZ),

Zahl der Vollgeschosse.

1.1.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.1.4 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Bebauungsplan durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.1.5 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Zulässig ist die eingeschossige Bauweise. Die Einträge in den Nutzungsschablonen sind maßgeblich.

1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

1.2.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (1) BauNVO)

Zulässig ist die offene Bauweise.

**1.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

1.3 Höhenlage der Gebäude

(§ 18 (1) BauNVO)

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe darf maximal 75 cm über der gewachsenen Gelände-Oberkante liegen. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt im Baufenster.

1.4 Flächen für Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes zulässig.

1.5 Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Im Bebauungsplan sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Fußwegverbindung vom „Ziegelweg“ zur „Remigiusstraße“
ausgewiesen.

1.6 Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Gemeinde Steißlingen - Bebauungsplan "Ziegelweg"

1.6.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für neu zu pflanzende Bäume gem. der dem Textteil des Bebauungsplanes beigefügten Pflanzenliste festgesetzt.

1.6.2 Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind dauerhaft zu erhaltende Bäume festgesetzt. Gegebenenfalls sind Nachpflanzungen gem. Pflanzenliste durchzuführen.

1.7 Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Im Plangebiet sind Flächen für die Anlage von Retentionsmulden für Oberflächenwasser ausgewiesen.

Steißlingen, den.....

.....
(Bürgermeister)

2.0 Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO über die Zulässigkeit bestimmter baugestalterischer und genehmigungsrechtlicher Anforderungen im Bereich des Bebauungsplanes "Ziegelweg", Gemeinde Steißlingen

Aufgrund von § 74 (1) Nr. 1, 3, 4, 5, und (7) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1995 (GBl. S. 29) werden die nachfolgend aufgeführten baugestalterischen Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften getroffen und vom Gemeinderat der Gemeinde Steißlingen als Satzung beschlossen.

Inhalt:

- 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.2 Äussere Gestaltung baulicher Anlagen
- 2.3 Werbeanlagen, Automaten
- 2.4 Antennen
- 2.5 Gestaltung der Freiflächen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Übersichtsplan M 1 : 5000 dargestellten Geltungsbereich, der dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ziegelweg" entspricht.

2.2 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.2.1 Baukörper / Bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, daß sie nach Form, Farbe, verwendeten Materialien und Verhältnis von Bauteilen zu Baumassen zueinander nicht verunstaltend wirken.

2.2.2 Dachform

Zulässig sind extensiv begrünte Flachdächer.
Für Wintergärten sind Pult- und Satteldächer zulässig.

2.2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur untergeordnet als Oberlichter oder Lichtbänder zulässig.

2.2.4 Fassaden- und Wandgestaltung

Zulässig sind:

- Putzfassaden,
- einfache Holzschalungen, z.B. Deckel- und Deckleistenschalung, Stülpschalung,
- einfache konstruktive Ständerkonstruktionen.
- Die süd-, südwest- und südostorientierten Fassaden sind als transparente Wärmedämmfassaden zulässig.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzement- oder Metallpaneelen sowie glänzende oder glasierte Materialien.

Größere ungegliederte und tür-, bzw. fensterlose Fassaden und Fassadenteile sind gem. Pflanzenliste zu begrünen.

Erker und erkerähnliche Anbauten sind nicht zulässig.

2.2.5 Farbgestaltung

Für die Gestaltung der Aussenwände von Hauptgebäuden und Garagen sowie außenliegenden Mauern sind gebrochene Weißtöne und helle, gedeckte Erdfarben zulässig.

Ausnahmsweise können andere gedeckte Farbtöne zugelassen werden, wenn sie auf die Farbgebung der umgebenden Bebauung abgestimmt sind.

Nicht zulässig sind glänzende Farben, Lacke oder Ölfarben.

2.3 Werbeanlagen, Automaten (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen und Automaten sind im Sondergebiet im Freibereich unzulässig.

2.4 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist eine Satelliten- und eine terrestrische Antennenanlage zulässig.

2.5 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen anzulegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Gem. Eintrag im Bebauungsplan sind Bäume lt. Pflanzenliste zu pflanzen. Die Bepflanzung soll spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

Die vorhandene Topographie ist -unter Berücksichtigung der neu festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen- weitgehend zu erhalten. Die Gebäude sollen sich dem Gelände anpassen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Geländeänderungen sind im Anschluß an das Gebäude zugelassen, die maximale Böschungsneigung soll 1 : 3 betragen.

Für Zugänge, Zufahrten und alle weiteren befestigten Flächen sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig (Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster). Asphalt und Verbundsteinpflaster sind nicht zulässig.

2.5.1 Einfriedungen, Abgrenzungen

Zulässig sind

- freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzenliste,
- geschnittene Hecken aus Laubgehölzen,
- einfache Zäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,00 m.

Alle Einfriedungen als Zäune sind min. 0,50 m von der Grenze nach innen zu versetzen, davor ist eine Staudenrabatte gem. Pflanzenliste zu pflanzen.

Nicht zulässig sind Maschendrahtzäune, Holzzäune mit diagonaler Lattung ("Jägerzäune") und Hecken aus Nadelgehölzen.

2.5.2 Abfallbehälter

Abfallbehälter sind in die Gebäude, Außenwände oder in die Freiflächengestaltung so zu integrieren oder durch Bepflanzungsmaßnahmen so zu gestalten, daß sie von der öffentlichen Fläche nicht einsehbar sind.

Steißlingen, den.....

.....
(Bürgermeister)

Hinweise:

1. Landwirtschaft:

Die künftigen Bewohner im Sondergebiet haben sich auf die Nähe landwirtschaftlicher Betriebe und landwirtschaftlicher Nutzflächen einzustellen. Zumutbare nutzungsbedingte Immissionen sind zu dulden.

Landwirtschaftliche Betriebe sollen auf die Wohnnutzung in der Nähe ihrer Hofstellen und Nutzflächen Rücksicht nehmen.

2. Höhenaufnahmen:

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschliessungsplanung der Gemeinde Steißlingen abzustimmen.

Dem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschliessungsstrasse beizufügen.

3. Wasserwirtschaft

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf den Privatgrundstücken dezentral in Zisternen gespeichert und für die Gartenbewässerung verwendet werden. Der Überlauf ist an die im Bebauungsplan ausgewiesene Retentionsmulde anzuschließen.

4. Freiflächen

Jedem Baugesuch ist ein Freiflächen-Gestaltungsplan beizufügen.