

- ENTWURF -

Gemeinde Sigmaringendorf
Landkreis Sigmaringen

Satzung
Über den Bebauungsplan
„Kapellenacker“

Nach § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. § 4 Abs. 1 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) hat der Gemeinderat am den Bebauungsplan „Kapellenacker“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan vom maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil und textlichen Festsetzungen vom

§ 3

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft

Ausgefertigt:
Sigmaringendorf, den

(Mattes)
Bürgermeister

Gemeinde Sigmaringendorf
Landkreis Sigmaringen

Bebauungsplan „Kapellenacker“ in Sigmaringendorf

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO – siehe Eintrag im Plan

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Zulässige Zahl der **Vollgeschosse**: I und II

2.2 **Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl** – siehe Eintrag im Lageplan

2.3 **Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH = Oberkante Fertigfußbodenhöhe)**:

+/- 0,50 m über der Straßenhöhe am anliegenden Fahrbahnrand,
gemessen in Grundstücksmittle.

2.4 **Wandhöhe**: Die maximale Wandhöhe an der Traufe beträgt 6,00 m. Sie wird gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut (Dacheindeckung) am Hauptbaukörper.

Eine Überschreitung der vorgeschriebenen Wandhöhe ist über maximal 1/3 der jeweiligen Trauflänge zulässig

3. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Es wird die offene Bauweise festgeschrieben

3.2 Es ist Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung zulässig.

3.3 Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO – siehe Eintrag im Lageplan

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zwischen Garagentor und Straßen- bzw. Gehwegbegrenzung ist ein Stauraum von mindestens 5 m erforderlich.

Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO sind zulässig.

5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen (Straßen und Gehwege) sind im Bebauungsplan ausgewiesen.

6. Pflanzerschutz und Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Vorhandene Grünstrukturen (Biotope, Gehölze) sind, soweit nicht in bebaubaren Flächen, entsprechend zu erhalten.

Je Baugrundstück müssen mindestens 2 heimische Laub- bzw. Obstbäume gepflanzt werden. Notwendigerweise durch die Bebauung entfernte Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

Für Heckenpflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Auf ortsfremde Ziergehölze (z.B. Kirschlorbeer, Thuja, Glanzmispel etc.) ist zu verzichten.

Der gesetzliche Grenzabstand der Bepflanzung ist einzuhalten.

7. Schutz von Natur und Landschaft, Bodenschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und 20 BauGB)

Der Umgang mit Mutterboden für die Erschließung und Bebauung ist gemäß § 202 BauGB auszuführen.

Anfallendes Aushubmaterial ist als Massenausgleich wieder zu verwenden.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist so gering wie möglich zu halten.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt werden.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen "Bodenschutz bei Bauarbeiten" sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

Für das Plangebiet sind keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden. Sollte bei den Bau- oder Erschließungsmaßnahmen dennoch sensorisch auffälliger Erdaushub angetroffen werden (z. B. Geruch nach Mineralöl o. Ä., Verfärbungen oder Fremdkörper) ist unverzüglich das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, zu informieren.

Für die fachgerechte Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sollte das Projekt durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson begleitet werden. Mit Hilfe dieser bodenkundlichen Baubegleitung können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachhaltige Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden bzw. minimiert werden. Informationen über das Aufgabenspektrum einer bodenkundlichen Baubegleitung erteilt die untere Bodenschutzbehörde des Landratsamts Sigmaringen.

8. Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 21. BauGB)

Erforderliche Kabelverteilerschränke müssen auch auf privaten Grundstücken in einem Streifen von 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen geduldet werden.

Der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Stromtrassen dürfen durch Bepflanzungen nicht behindert werden.

Sigmaringendorf, den

(Mattes)
Bürgermeister

Gemeinde Sigmaringendorf
Landkreis Sigmaringen

Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kapellenacker“ in Sigmaringendorf

Aufgrund von § 74 Landesbauordnung (LBO) i. V. m. § 4 Abs. 1 Gemeindeordnung (GO) von Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat Sigmaringendorf am folgende Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kapellenacker“ beschlossen.

§ 1 Äußere Gestaltung

1. Fassaden

1.1 Als Fassadenmaterial sind natürliche Baustoffe zugelassen (z.B. Putz, Klinker, Holz u.ä.). In begründeten Fällen können auch andere Baustoffe zur Ausführung kommen, wenn diese sich harmonisch in die Planung einfügen und nicht grell leuchtend ausgeführt werden. Eine Anbringung von Photovoltaikanlagen ist zulässig.

2. Dachgestaltung

2.1 Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer zulässig.

Bei Wintergärten, Garagen und Nebengebäuden sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig. Bei Tynihäusern sind auch Flachdächer zulässig.

2.2 Die zulässige Dachneigung beträgt bei eingeschossigen Gebäuden für Sattel- und Walmdächer 25 bis 42 Grad, bei zweigeschossiger Bauweise für Sattel- und Walmdächer 8 bis 30 Grad,

2.3 Dachgaupen dürfen einschließlich der Breiten von Wiederkehr $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten. Offen Gaupen (Loggien) sind zulässig.

2.4 Zur Dacheindeckung sind ortsübliche Materialien wie Ziegel, Betonpfannen, Blech zulässig. Zugelassen sind auch Dachbepflanzungen sowie in oder auf der Dachfläche eingesetzte Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen. Bei Wintergärten ist eine Glaseindeckung möglich, für Nebengebäude kann jegliche Dacheindeckung gewählt werden.

§ 2 Unbebaute Flächen

1. Befestigte Flächen

Garagenzufahrten und offene Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Material auszuführen (z.B. Rasenpflaster, Kiesbelag, wasserdurchlässige Pflaster- und Verlegearten).

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur mit einfachen Holz- und Metallzäunen oder eingewachsenen Maschendrahtzäunen sowie Hecken und Sträuchern zulässig. Einfriedungen sind so zu gestalten, dass diese für z.B. Kleinsäuger durchlässig sind. D.h. Zäune sollten mindestens 10 cm über dem Grund enden und es sollten keine durchgehenden Sockelmauern / Mauern errichtet werden.

Für eine gute Sicht beim Ein- oder Ausfahren sollten die Einfriedungen mit Ausnahme von Maschendrahtzäunen oder ähnlichen Zäunen jedoch von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt werden.

Die maximale Höhe von Einfriedungen entlang der Fahrbahn im Sichtdreieck der Grundstücksausfahrten sollte 60 cm nicht übersteigen, damit auch aus Fahrzeugen mit geringer Sitzhöhe frühzeitig beim Verlassen des Grundstückes andere Verkehrsteilnehmer erkannt werden können.

Einfriedungen (Hecken, Sträucher etc.) dürfen niemals in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen.

Stützmauern sind bei Hanglage, soweit erforderlich, zulässig.

4. Ausfahrten in Innenkurvenbereichen

Grundstücksausfahrten sollten aus Gründen der Verkehrssicherheit in Innenkurvenbereichen wenn möglich vermieden werden. Die Ausfahrten sollten möglichst weit weg von Einmündungen entfernt liegen, damit ausfahrende Fahrzeuge frühzeitig andere Verkehrsteilnehmer erkennen können und sie nicht auf zu viele Fahrrichtungen achten müssen.

§ 3

Sammeln und Ableiten von Niederschlagswasser

Gesammeltes Niederschlagswasser aus Dachflächen, Pkw-Stellplätzen sowie privaten Hof- und Verkehrsflächen ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein, so kann das übrige Regenwasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Merkblatt der DWA A-138, das Merkblatt ATV M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung ist auf Dach und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei zu verzichten.

§ 4

Lagerung wassergefährdender Stoffe

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z.B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen – AwSV – vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

§ 5

Grundwasserschutz

Sollte bei den Bauarbeiten Grundwasser angetroffen werden, so ist sofort das Landratsamt Sigmaringen – Fachbereich Umwelt zu benachrichtigen. Es wird keiner dauerhaften Grundwasserabsenkung zugestimmt.

§ 6 Naturschutz

Die Belange des Natur- und Artenschutzes wurden im Rahmen Artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung des Büros für Landschaftsökologie Grom aus 88499 Altheim vom 29.09.2025 untersucht.

Diese Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zusammenfassung:

Die Gemeinde Sigmaringendorf plant die Ausweisung eines Reinen Wohngebiets (WR) nach § 13a BauGB mit einer Gesamtfläche von ca. 0,51 ha und einer überbaubaren Grundfläche von 3.640 m² im Ortszentrum.

Fazit Artenschutz: 6 Zusammenfassende Beurteilung

Nach Einschätzung des Verfassers besitzt die Umsetzung des Bebauungsplans „Kapellenacker“ keine artenschutzrechtliche Relevanz. Vertiefende Untersuchungen werden nicht für erforderlich gehalten.

§ 7 Abfall

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

§ 8 Stellplätze und Garagen, Nebenlagen

1. Die Anzahl der Stellplätze bzw. Garagen wird je Wohnung auf 2,0 festgelegt.
2. Nebenanlagen sind auf 40 m³ begrenzt.

§ 8a **Ausnahmen und Befreiungen**

Von den vorgenannten Festsetzungen kann im begründeten Einzelfall eine Ausnahme oder Befreiung zugelassen werden.

§ 9 **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft

Ausgefertigt:
Sigmaringendorf, den

(Mattes)
Bürgermeister