

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Grubbühl 2", Gemeinde Sigmaringendorf

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 387, ber. S. 416) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der LBO vom 11.11.2014 (LBO-ÄndG 2014)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

DIE GEMEINDEORDNUNG FÜR Baden-Württemberg (GemO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) M.V. v. 20.04.2013

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

- 1.1.1. **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.1.1.1. Zulässig sind:
- Wohngebäude
- sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

- 1.2.1. **0,4** Grundflächenzahl
- 1.2.2. **0,8** Geschossflächenzahl
- 1.2.3. **I - II** Zahl der Vollgeschosse
- 1.2.4. **OK max. = 6,0 m** Höhe der baulichen Anlage als Höchstgrenze (§ 16 Abs. s BauNVO) Traufhöhe über EFH maximal 6,00 m
- 1.2.5. Die Gebäudeoberkante (OK max.) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Höhe der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der maßgeblichen Wand des Gebäudes. Maßgeblich ist dabei die der Verkehrsfläche zugeordnete Gebäudewand.

1.3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 1.3.1. **O** offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO
- 1.3.2. **EDR** Einzel - Doppel - Reihenhäuser zulässig

1.4. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

- 1.4.1. **PIG** Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1.5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1.5.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- 1.5.2. Umspannstationsplatz
- 1.6. **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- 1.6.1. Baugrenze
- 1.6.2. Vorschlag neue Grundstücksgrenzen
- 1.7. **VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 1.7.1. öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 1.7.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Kombiniertes Geh- und Radweg
- 1.7.2. Privater Parkplatz
- 1.7.3. Regenwasserversickerung

1.8. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Höhe der baulichen Anlage

2. HINWEISE

- 2.1. z.B. 2173 Flurstücksnummer
- 2.2. bestehende Gebäude
- 2.3. bestehende Flurstücksgrenze

2.4. SAMMELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

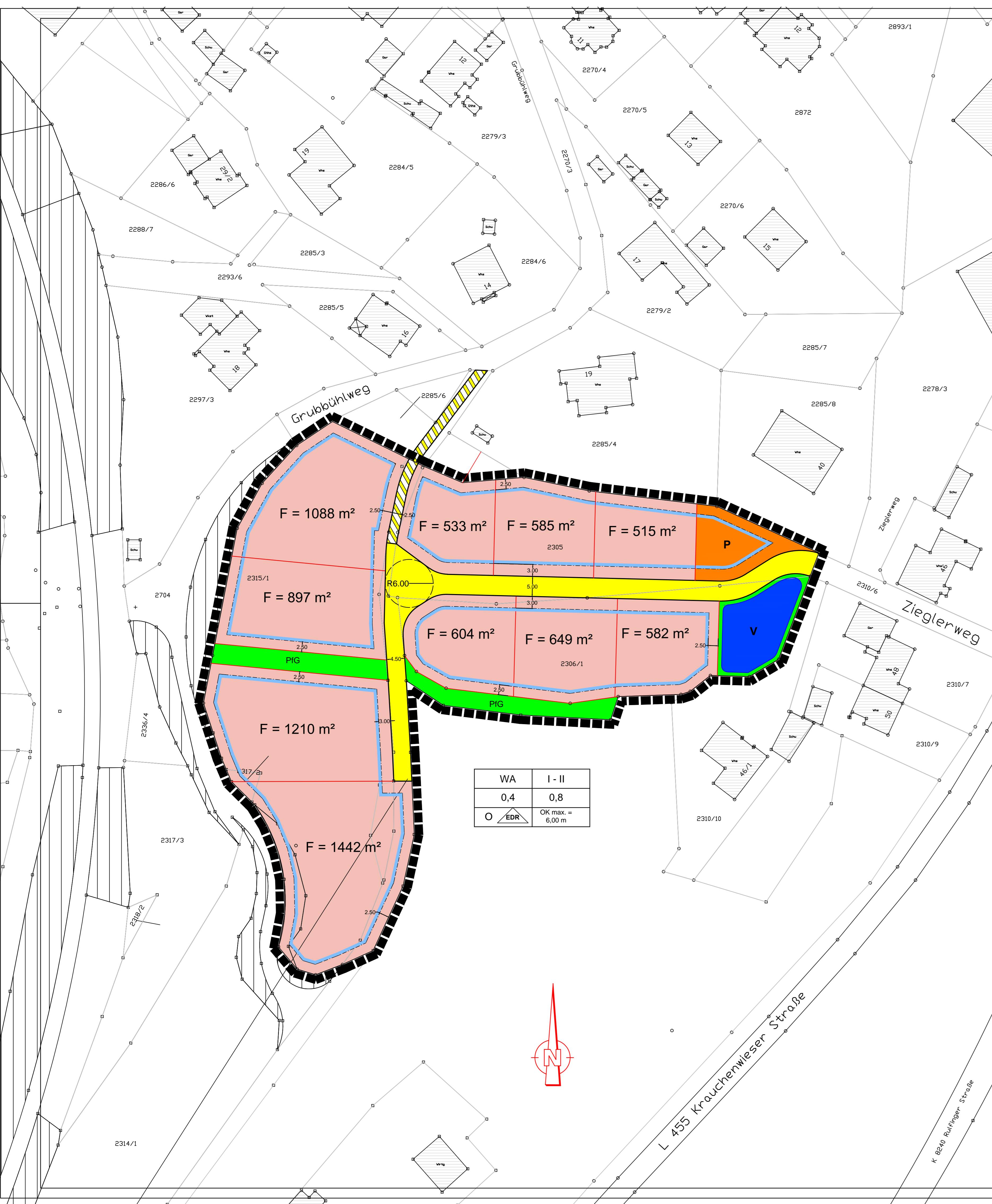
Gesammeltes Niederschlagswasser aus Dachflächen, Pkw-Stellplätzen sowie privaten Hof- und Verkehrsflächen ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem 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.

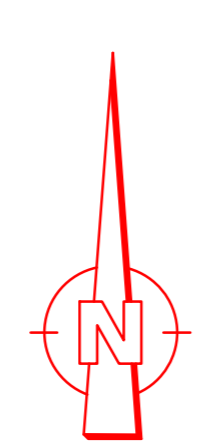
Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung ist auf Dach und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei zu verzichten.

2.5. Bodenschutz (§ 202 BauGB)

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).



WA	I - II
0,4	0,8
	OK max. = 6,00 m



Gemeinde Sigmaringendorf Bebauungsplan "Grubbühl 2"

Maßstab 1 : 500
Stand: 21.05.2019

Gefertigt:
Ingenieurbüro für Bauwesen, BI-BW
Dipl.-Ing. Bernd Ellendt

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Gemeinde Sigmaringendorf Nr. vom

Als Satzung ausgefertigt: Sigmaringendorf, den
Schwaiger, Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses im Amtsblatt der Gemeinde Sigmaringendorf Nr. vom

Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Gemeinde Sigmaringendorf Nr. vom

Als Entwurf gem. § 3 (2) BauGB ausgelegt vom bis

In Kraft getreten am Sigmaringendorf, den
Schwaiger, Bürgermeister

Als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat der Gemeinde Sigmaringendorf beschlossen am

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet

Satzung
Über den Bebauungsplan
„Grubbühl II“

Nach § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. § 4 Abs. 1 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) hat der Gemeinderat am den Bebauungsplan „Grubbühl II“ 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

1. 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

(Schwaiger)
Bürgermeister

Bebauungsplan „Grubbühl II“ 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 3 BAUNVO – siehe Eintrag im Plan
Zulässig sind Wohngebäude sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

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)**: +/- 0,50 m über der Straßenhöhe,
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- und Reihenhausbauung 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. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen sind ausgewiesene Flächen zur Abgrenzung des Plangebiets entlang und im Bereich der Erschließungsstraßen.

7. Pflanzerschutz und Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Vorhandene Grünstrukturen (Biotop, 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.

Der gesetzliche Grenzabstand der Bepflanzung ist einzuhalten.

8. Schutz von Natur und Landschaft, Bodenschutz

(§) 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.

9. Versorgungsflächen

(§) Abs. 1 Nr. 12 und 21. BauGB)

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

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

Sigmaringendorf, den

(Schwaiger)
Bürgermeister

Satzung über örtliche Bauvorschriften
zum
Bebauungsplan „Grubbühl II“
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 „Grubbühl II“ 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.

2. Dachgestaltung

2.1 Als Dachform sind Sattel-, Walm und Flachdächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer sowie Zeltdächer zulässig. Bei Wintergärten, Garagen und Nebengebäuden sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.2 Die zulässige Dachneigung beträgt für Pult und Zeltdächer 8 bis 18 Grad, 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 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.

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 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 werden im Rahmen einer Untersuchung dargelegt. Diese Untersuchung wird Bestandteil des Baubauungsplanes.

§ 7 Starkregenrisikomanagement

Die Empfehlungen des Handlungskonzeptes für den Bereich Ruprechtsgraben / Zieglerweg / Grubbühl (Kommunales Starkregenrisikomanagement der Gemeinde Sigmaringendorf aus dem Erläuterungsbericht vom 30.11.2018 Seite 75 Tabelle 27 Nr. 7 + 9) werden im Zuge der Erschließung berücksichtigt.

§ 8 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.

§ 9 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.

§ 10 Ausnahmen und Befreiungen

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

§ 11
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft

Ausgefertigt:
Sigmaringendorf, den

(Schwaiger)
Bürgermeister