



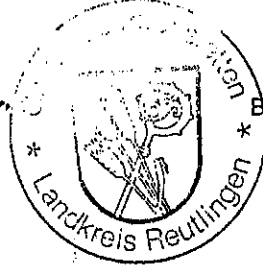
Gemeinde: PFRONSTETTEN
 Gemarkung: AICHSTETTEN
 Bebauungsplan: "Kegeiplatz - Erw. 94"

Textteil vom 9. Juli 1998

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufstellungsbeschuß gemäß § 2 (1) BauGB durch den Gemeinderat am *13.12.95 u. 14.1.98* ↑
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB am *17.5./26.10.94 13.12.95/14.1.98*
3. Beteiligung der Bürger gemäß § 3 BauGB *18.12.96/2.4.96*
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB in der Zeit vom *5.2.* bis *26.9.96/14.1.1998*
5. Billigung des Bebauungsplans durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 08.07.97 u. *14.1.98 8.7.98*
6. Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplans am *20.3.96 u. 14.1.98*
7. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom *27.3.* bis *30.4.96, 22.1. - 27.2.98*
8. Beschlußfassung des Gemeinderats über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB und § 74 LBO in Verbindung mit § 4 (1) GemO für Baden-Württemberg vom 3.1.1983 am *8.7.98*

Ausgefertigt als *Rechtskonform*
 Pfronstetten, den *14.1.98*



Bürgermeister *14.1.98*

ANZEIGEVERFAHREN

1. Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB und § 74 LBO dem Landratsamt angezeigt. *8.7.98*
 - 1.1 * Das Anzeigeverfahren gem. § 11 BauGB wurde mit Verfügung vom *24.9.98* Nr. *3216* abgeschlossen.
 - 1.2 * Das Landratsamt machte innerhalb von 3 Monaten nach Eingang der Anzeige die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend.
 * (Unzutreffendes streichen)
2. Der Bebauungsplan wurde gem. § 12 BauGB am *14.1.98* im Gemeindeblatt ortsüblich bekanntgemacht und ist damit in Kraft getreten.
3. Der rechtskräftige Bebauungsplan wird mit Begründung zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden auf dem Rathaus in Pfronstetten bereitgehalten.
4. Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am *14.1.98*

Ausgefertigt: *8.7.98*
 Pfronstetten, den *8.7.98*



Bürgermeister *8.7.98*

Gefertigt:
 Ingenieurbüro
 Norbert Karcher
 Beratende Ingenieure BDB

89584 Ehingen, Tel. 07391/7770-0, Fax 7770-40
 72488 Sigmaringen, Tel. 07571/1531, Fax 1533

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN "KEGELPLATZ - ERW. 94" IN PFRONSTETTEN-AICHSTETTEN

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)

Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 6. Mai 1993 (BGBl. I S. 622)

Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 12.3.87, zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.8.93

Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 8.8.95 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 1.1.1996

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

B. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere, etwa erlassene baupolizeilichen Vorschriften werden aufgehoben.

C. Textliche Festsetzungen werden in Ergänzung der Planzeichnung wie folgt festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig ist eine Nutzung nach BauNVO § 4 (2)

Abs. 1 Wohngebäude

Abs. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

1.2 Dorfgebiet (MD)

Zulässig ist eine Nutzung nach BauNV § 5 (2), und zwar

Abs. 1 Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude

Abs. 2 Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen

Abs. 3 sonstige Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

siehe Planeintrag

3. Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

o = offene Bauweise

4. Stellung der baulichen Anlage § 9 (1) 2 BauGB

Die Gebäuderichtung ist freigestellt.

5. Anpflanzungen § 9 (1) 25 a und b BauGB

Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind standortgerechte, einheimische Obsthochstämme oder Laubbäume zu pflanzen, je Grundstück mindestens 2 Stück.

Die im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichneten Bäume und Hecken sind zu erhalten (Pflanzbindung).

Bei Garagen entlang öffentl. Verkehrsflächen (Fußweg und öffentl. Zufahrt) ist die Abstandsfläche (mind. 0,7 m lt. Ziff. 5) zu bepflanzen.

6. Nicht überbaubare Flächen § 9 (1) 10 BauGB u. § 23 Abs. 5 BauNVO

In den nicht überbaubaren Flächen sind zulässig:

- Garagen im Rahmen von § 6 (1) LBO
- sonstige Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO

7. Sichtfelder § 9 (1) 10 BauGB

sind von Anlagen höher als 0,7 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO 1996

1. Dachform und -deckung

Dächer sind als Sattel- oder Walmdächer auszubilden.

Dachneigung der Wohngebäude: siehe Planeintrag

Die Dachdeckung darf nur mit kleinformatigem roten oder rotbraunen Material erfolgen; es dürfen keine stark reflektierenden Materialien verwendet werden.

Änderung 11.06.2008:

In Satz 3 wird nach dem Wort „kleinformartig“ das Wort „grau“ eingefügt.
Satz 4 wird wie folgt ergänzt:
“Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.“

2. Garagen und Stellplätze § 37 und § 74 (1) und (2) LBO

Auf dem Baugrundstück sind für die erste Wohneinheit 2 Stellplätze oder Garagenstellplätze, für jede weitere Wohneinheit je 1 weiterer Stellplatz oder Garagenstellplatz auszuweisen. Der Stauraum vor den Garagen gilt nicht als Stellplatz.

Der Stauraum, d. h. der Platz zwischen Grundstücksgrenze und Garagenzufahrt von 5,50 m darf nicht unterschritten werden.

Mit Garagen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen (Fußwege, öffentliche Grundstückszufahrten) ein bepflanzbarer seitlicher Grenzabstand von mind. 0,7 m einzuhalten (siehe auch I Nr. 6).

Die Garagen sind in massiver Bauart auszuführen. Garagen, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden, sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

3. Gebäudehöhe / Höhenlage

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH = fertige Fußbodenhöhe) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Lageplan) festgesetzt. Eine geringfügige Abweichung von ± 20 cm hiervon ist zulässig, sofern dadurch die Entwässerungsmöglichkeit des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

Die Gebäudehöhe, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe bis zum Schnitt Außenwand und Dachhaut, darf auf der Bergseite ~~4,00~~ m nicht übersteigen.

*Konigler am 9.7.98
Ed. Bgm.*

Änderung 11.06.2008:

In Satz 3 wird die Zahl „4,00 m“ durch „4,60 m“ ersetzt.

4. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unzulässig.

5. Lasten für Grundstückseigentümer

Wird die Grenze gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen auf Hinterkante Bordstein bzw. Rabattenstein festgesetzt, so hat der anliegende Grundstückseigentümer den bautechnisch erforderlichen Hinterbeton zu dulden.

Soweit öffentliche Verkehrsflächen im Einschnitt oder im Auftrag liegen, hat der anliegende Grundstückseigentümer unentgeltlich die auf seinem Grundstück liegenden Böschungen zu dulden und zu unterhalten.

6. Bodenaushub / Bodenschutz

1. Im Hinblick auf das generelle Abfallvermeidungsgebot und der knappen Deponiekapazität ist die Geländegestaltung auf den Baugrundstücken mit möglichst großen Mengen des anfallenden Baugrubenaushubs auszuführen.

Die Gemeinde behält sich vor, über die Verwendung überschüssigen Aushubmaterials zu bestimmen.

2. Zum Schutz des Mutterbodens ist dieser während der Bauzeit ordnungsgemäß seitlich zu lagern und bei längerer Lagerzeit zu begrünen. Danach ist er wieder anzudecken.

zu 1. und 2.

Die hierzu erlassenen Rechtsvorschriften sind zu beachten.

7. Wasserhaushalt

Zur Anreicherung des Grundwassers, zur Entlastung der Abwasseranlagen insbesondere zur Verringerung der Menge des durch eine Hebeanlage zu fördernden Abwassers, dies ist für einige Grundstücke wegen der Höhenlage erforderlich, wird folgendes festgesetzt:

- Das Dachwasser und das auf befestigten Flächen anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück flächig zu versickern.
- Hierzu ist die Gestaltung der Grundstücke entsprechend vorzunehmen. Außerdem sind versiegelte Flächen so gering als möglich zu halten. Dies kann durch die Verwendung von Rasengitter- oder Rasenfugensteinen oder durch Einschottern der befestigten Flächen erreicht werden.
- Je Baugrundstück ist eine Regenwasserzisterne mit einem nutzbaren Rauminhalt von mindestens 5 cbm vorzusehen.
- Zur Aufnahme von Regenwasser von Starkregen, welches nicht sofort versickert werden kann, hat der Grundstückseigentümer auf seine Kosten entsprechend der Erschließungsplanung einen Sickergraben (Sickermulde) anzulegen und zu unterhalten. Das Baugrundstück 7 (südöstlich) hat eine sickerfähige Senke mit einer Fläche von ca. 150 m² herzustellen.
- Bei der Verwendung von Regenwasser für die Gärtenbewässerung, die WC-Spülung und als Wasser für die Waschmaschine ist für dieses Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung getrenntes Leitungssystem zu installieren.

III. Hinweise

1. Das Baugebiet liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III) des rechtsverbindlichen Wasserschutzgebietes "Glatal" für die Grundwasserfassung von Hayingen.

Die Verbote der Rechtsverordnung vom 22.06.1994 sind zu beachten.

Zulässig sind Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne der "Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung-VAwS)" in der jeweils geltenden Fassung.

2. Emissionen

Das Baugebiet liegt teilweise im Immissionsbereich von landwirtschaftlichen Anwesen.

3. Die Entwässerung des Baugrundstückes Nr. 15 kann nur für das Erdgeschoß (nicht für das UG) als Freispiegelleitung erfolgen.

4. Absteckung und Höhenangabe der baulichen Anlagen § 59 (3) und (5) LBO

Vor Baubeginn müssen Grundriß und Höhenlage von Hauptgebäuden und Grenzgaragen von einem vermessungstechnischen Sachverständigen in die Örtlichkeit übertragen werden.

5. Geologische Verhältnisse

Der Untergrund des Baugebietes ist verkarstet. Es ist mit offenen oder lehmerfüllten Hohlräumen und Dolinen zu rechnen. Das Geologische Landesamt BW Freiburg regt deshalb an, ggf. eine ingenieurgeologische Baugrubenabnahme/Beratung in Anspruch zu nehmen.