

**Stadt Scheer
Landkreis Sigmaringen**

**Planungsrechtliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan "Siechensteigle BA II"**

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (ber. BGBl. 1998 I S. 137)

Die Bauunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990,
zuletzt geändert am 22.04.1998.

Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990.

2. Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

3. Schriftliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

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

3.1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3.1.2.1 GRZ Grundflächenzahl (§ 16, 19 BauNVO)
als Höchstgrenze, lt. Planeintrag.

3.1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) , § 18 (1) BauNVO)

Höhenbegrenzung:	H1	H2	H3	H4
Wandhöhe	WH 6,0 m	WH 6,0 m	WH 6,0 m	WH 6,0 m
Gebäudehöhe	GH 9,5 m	GH 9,5 m	GH 9,5 m	GH 10,5 m

Die Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) werden gemessen von dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Erdgeschoßfußbodenhöhe-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut oder Außenwand.

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

3.1.3.1 offene Bauweise
Zulässigkeit siehe Planeintrag

E = zulässig sind Einzelhäuser

D = zulässig sind Doppelhäuser

RH = zulässig sind Reihenhäuser

3.1.3.2 abweichende Bauweise

a 1 = offene Bauweise, jedoch Begrenzung der Gebäudelänge auf 25,0 m.

3.1.4 Stellung der Gebäude
Verbindliche Firstrichtung für Hauptdächer und Garagen, lt. Planeintrag.

3.1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (1), (2) BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baulinie und Baugrenze verbindlich festgelegt. Die Baugrenze auf der von der Erschließungsstraße abgewandten Seite kann je Grundstück auf eine Länge von 6,0 m um maximal 3,0 m überschritten werden.

3.1.6 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhen /Rohfußboden (EFH-R) der geplanten Gebäude liegen 0,4 m über der mittleren Höhe des an das Grundstück angrenzenden und der Erschließung des Grundstücks dienenden Abschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche. Davon kann nach oben und unten um 0,4 m abgewichen werden, wenn die örtlichen Gegebenheiten es erfordern. Die EFH-R ist in den Eingabeplänen (Schnitte und Ansichten) im Bezug auf das künftige Gelände und die angrenzende Verkehrsfläche darzustellen.

3.1.7 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Im Baufenster C und D sind Nebenanlagen innerhalb der Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind unzulässig.

- 3.1.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr.10 BauGB)
Die so bezeichneten Grundstücksflächen entlang der K 8262 sind von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten.
- 3.1.9 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- 3.1.9.1 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (VBZ 1) dienen der Erschließung des Plangebietes und sind für die gleichberechtigte Benutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge auszubauen.
- 3.1.9.2 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (VBZ 2) dienen der Erschließung des Plangebietes und sind zur Benutzung durch Kraftfahrzeuge und Radfahrer und vorrangig für Fußgänger auszubauen. Es werden mindestens 3 großkronige Bäume auf dieser Fläche festgesetzt.
- 3.1.10 Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr.12 BauGB)
Der so gekennzeichnete Bereich ist für einen Kabelverteilerschrank des Energieversorgungsträgers freizuhalten.
- 3.1.11 Sichtfelder (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Am Knotenpunkt der K8262 mit der geplanten Erschließungsstraße und der Einfahrt in den Friedhofweg ist beidseits der Kreisstraßenäste ein Sichtfeld freizuhalten. Die im Plan eingetragenen Sichtfelder mit der Schenkellänge von $L=4,5/70$, $V=50\text{km/h}$, Annäherungsgeschwindigkeit sind von Sichthindernissen aller Art ab 0,7 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten.
- 3.1.12 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Die ausgewiesene Grünfläche ist als 3,5 m breiter Streifen entlang der Erschließungsstraße herzustellen und als Retentionsmulde zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
- 3.1.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Das Dachflächenwasser der Gebäude aus dem Plangebiet wird in einem unterirdischen Rohrleitungssystem getrennt vom Schmutzwasser der Gebäude einer Retentionsmulde zugeführt. Die Einleitung hat über außenliegende Fallrohre von der Dachfläche aus zu erfolgen. Zwischen der Fallrohren und dem unterirdischen Rohrleitungssystem können Zisternen auf privatem Grundstück zwischengeschaltet werden. Die Dachflächenwasser werden in einer in Ost-West Richtung verlaufenden offenen Mulde gesammelt, dort zurückgehalten und einer außerhalb des Plangebietes liegenden Versickerungsfläche zugeleitet. Diese Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dient der breitflächigen Versickerung und ist mit einem Überlauf als Anschluß an die Kanalisation vorzusehen. Solange diese Versickerungsfläche noch nicht bereitsteht sind Vorkehrungen zu treffen, das Oberflächenwasser dem öffentlichen Kanalsystem zuzuführen.
- 3.1.14 Flächen für Geh- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- 3.1.14.1 Die mit einem Leitungsrecht (lr 1) belegten Flächen dienen der Zuleitung des Schmutzwassers aus zukünftigen Siedlungsflächen nördlich des festgesetzten Bebauungsplanes.
- 3.1.14.2 Die mit einem Leitungsrecht (lr 2) belegten Flächen dienen der Zuleitung des Oberflächenwassers in die Retentionsmulde.

- 3.1.14.3 Die mit einem Leitungsrecht (lr 3) belegten Flächen dienen der Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie. Eine Überbauung oder eine andere Nutzung ist nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des Versorgungsträgers zulässig.
- 3.1.15 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 23 (5) BauNVO)
Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der Baufenster und in den Plangebieten A und C auch auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 3.1.16 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).
- 3.1.16.1 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Hochstammige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 8-12 cm aufweisen. Entlang der K 8262 ist bei der Neuanpflanzung von Bäumen ein Regelabstand von 6,0 m vom befestigten Fahrbahnrand einzuhalten. In Ausnahmesituationen kann ein Mindestabstand von 4,5 m zugelassen werden.

pfg 1 Laubbäume als Hochstämme, Bäume 1. Ordnung, zum Beispiel:
Bergahorn (*Acer Pseudoplatanus*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Deutsche Eiche (*Quercus robur*)

pfg 2 wie pfg 1 oder Obstbäume

pfg 3 Laubbäume 1.Ordnung und Obstbäume auf den privaten Grundstücken.
(1 Baum bei Grundstücken bis 600 qm Gesamtgröße, 2 Bäume bei Grundstücken über 600 qm Gesamtgröße). Die Standorte der Bäume können innerhalb der Gartengrundstücke frei gewählt werden.

pfg 4 Pflanzung von Einzelbäumen und Strauchgruppen entlang der Grünfläche zur Regenwasserrückhaltung und Verdunstung. Auf einer Breite von 2,0 m sind je lfdm Grundstücksgrenze ein Baum oder Strauch als geschlossene freiwachsende Wildhecke zu pflanzen, zum Beispiel:
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Deutsche Eiche (*Quercus robur*)
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Erlen (*Alnus glutinosa*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Gewöhl. Schneeball (*Viburnum opulus*)

pfg 5 Anpflanzung von mindestens 5 Gehölzen je Grundstück entlang der Grundstücksgrenze ,wie zum Beispiel:
Erle (*Alnus glutinosa*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Baum- und Strauchweiden.

3.1.17 Flächen zum Ausgleich (§ 9 (1a) BauGB)

Die Fläche zum Ausgleich dient dem Ausgleich des Eingriffs, der durch den Bebauungsplan hervorgerufen wird und durch die Maßnahmen unter Ziff. 3.1.13, 3.1.14.2 und 3.1.16 der planungsrechtlichen Festsetzungen, sowie 3.2.7 der örtlichen Bauvorschriften noch nicht ausgeglichen sind.

Die Ausgleichsfläche in Teilgebiet 2 besteht aus einem Extensivrasen mit Baumbestand. Ein Teilbereich ist als Renaturierungsfläche mit einer Versickerungsmulde, Naß- und Feuchtgrünland auszubilden. In den Randbereichen sind Hecken und Gehölzgruppen vorgesehen. Außerdem sind 10 Einzelbäume, Kronendurchmesser 6 m auf der Ausgleichsfläche zu erhalten bzw. neuzupflanzen.

Nach § 135 a (2) überträgt die Stadt die Kosten für die Maßnahmen zum Ausgleich auf die Eigentümer der Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanes.

3.1.18 Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) Nr.4,11 BauGB)

Unmittelbare Ein- und Ausfahrten von der K 8262 zu anliegenden Grundstücken sind nicht zugelassen. Dieses Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit der Einzelbauvorhaben. Den Flurstücken Nr. 1177/15 und Nr. 1319/5 wird übergangsweise die Zufahrt von der Kreisstraße, bis zur Fertigstellung der nördlich an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße, gestattet.

4. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

4.1 Denkmalschutz

Funde, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, sind gemäß § 20 DschG der Stadt Scheer oder dem Landesdenkmalamt anzuzeigen.

4.2 Bodenschutz

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) soll nach Möglichkeit im Baugebiet verbleiben und dort wiederverwendet bzw. eingebaut werden. (Erdmassenausgleich).

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterböden sollten die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg, "Erhaltung fruchtbaren und kulturellen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" beachtet werden.

4.3 Empfehlungen zur weiteren Grünordnung

Die Fassaden von freistehenden Garagen sollten bis 50 % der Gesamtfläche begrünt werden. Die Dächer von Garagen und Stellplatzanlagen sollten begrünt werden. Carports sollten mit Schling- und Kletterpflanzen begrünt werden.

4.4 Immissionsschutz

Die im Süden des Bebauungsplans ausgewiesenen Flächen liegen im Immissionsbereich der K 8262 und sind vorbelastet. Es wird empfohlen Einzelbauteile mit den folgenden Dämmwerten zu verwenden:

Außenwände	$R'w = 40 \text{ dB}$
Dach	$R'w = 40 \text{ dB}$
Fenster	$R'w = 30 \text{ dB}$, bei max. 40% Fensterflächenanteil

Diese Werte werden mit den heute üblichen Konstruktionen, die aus wärmetechnischen Gründen erforderlich sind, erreicht. Bei eventuell notwendig werdenden aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen ist eine kostenmäßige Beteiligung der Straßenbauverwaltung ausgeschlossen.

Aufgestellt:
Stuttgart, den 26.06.2000

Ergänzt:
Stuttgart, den 24.07.2000

Ergänzt:
Stuttgart, den 09.10.2000

Ergänzt:
Stuttgart, den 29.01.2001

Wick + Partner
Dipl.-Ing. Karl Haag