



FESTSETZUNG FÜR DEN GES. GELTUNGSBEREICH

WR	II
0.25	0.35
SD 32° - 42°	ED
MAX. 2 WOHNEGEBÄUDE	

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB und BauNVO)

- A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:**
- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S.2253) geändert durch Gesetz vom 25.07.88 (BGBl. I S.1083)
 - die Bauabstandsverordnung (BauAVO) i.d.F. vom 27.01.90 geltenden Fassung
 - die Planzonenverordnung (Plan ZVO) vom 20.07.81 (BGBl. I S.833)
 - die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften einschließlich der jeweiligen Änderungen.
 - Beschluss über die örtlichen Bauvorschriften des Gemeinderates vom in der öffentlichen Sitzung nach § 74 LBO i.V.m. § 4 Gemeindeordnung.
- B. Festsetzungen zum Bebauungsplan:**
in Ergänzung der Planzonen wird folgendes festgesetzt:
- B1 Art der baulichen Nutzung (§ 3 (1) BauNVO)**
WR = reines Wohngebiet
- B2 Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB u. §§ 16-21a BauNVO)**
Berechnung nach der LBO in der Fassung vom 08.08.1995
- I = bis zu zwei Vollgeschossen (nicht zwingend)
 - 0,25 = Grundflächenzahl (GFZ)
 - 0,35 = Geschossflächenzahl (GFZ)
- Bauweise für Hauptgebäude:** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. §§ 22 BauNVO)
- ED = nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen:** = 2 Wohneinheiten je Gebäude
- B3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB § 23 BauNVO)**
- Baugrenze untergeordnete Bauteile sowie kleinere Vorbauten im Sinne des § 5 (6) i.V.z. LBO dürfen die Baugrenzen unter Einhaltung anderer Vorschriften, um bis max. 0,75 m überschritten werden.
- B4 Nebenanlagen § 14 Abs. 1 u. 2:**
Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO zulässig.
- B5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
Entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung. Die eingetragenen Gebäudehauptrichtungen sind verbindlich.
- ← → = Hauptfrischrichtung
 - Bebauungsvorschlag, untergeordnete Nebenanlagen § 14 BauNVO sind von diesen Festsetzungen nicht betroffen.
- Garagen:**
- GA = Im Bebauungsgebiet sind Garagen nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - ST = Stellplätze
- B6 Verkehrsflächen**
- Verkehrsfahrbahn bzw. Zweckbestimmung hier: Wohnrasse gemäß § 9 (1) Nr. 15 u. (6) BauGB
 - Schotterrasse
 - Gehweg
- B7 Sichtflächen (§ 9 (1) 9 BauGB)**
- sie sind von jeder sich behindernden Nutzung freizuhalten. Beflagungen und Einbauten dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahrand nicht überschreiten. Soweit Bäume im Sichtdreieck vorgesehen sind, müssen es Hochstämme mit einem Kronenansatz von mindestens 2,50 m über Fahrbahn sein.
- B8 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BauGB)**
- Planfestsetzungen für Einzelbäume Die im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind in der eingetragenen Zahl zu pflanzen. Für die festgesetzten Bäume sind nur heimische Laubbäume mit einem Kronenansatz von 2,50 m über Fahrbahn zugelassen. Auf jedem Grundstück sind 2 ständerrechte hochstämmige Laubbäume und 3 Sträucher zu pflanzen. Nicht eingetragene Vorgartenflächen sind, soweit keine Planfestsetzung besteht, als Rasenflächen mit einer niedrigen Bepflanzung anzulegen.
 - Öffentliche Grünflächen
 - Vorhandener Baum Gebot für den Erhalt
- B9 Höhenlage der Gebäude**
Erdschossfußbodenhöhe (EFH)
Es gelten die Eintragungen im Bebauungsplan. Bezug ist Oberkante Rohdecke im Erdgeschoss. Die EFH ist die Bezugsebene für die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe.
- B10 Nachträgliche Übernahme**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
 - SD = Satteldächer
 - 32 - 42 Grad = Dachneigung ohne Toleranzen
 - Er- und Ausfahrtverbot
- B11 FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSABELENDE**
- | | |
|----------------------|-----------------------|
| BAUGEBIET | GESCHOSSZAHLEN |
| GRUNDFLÄCHENZAHLEN | GESCHOSSFLÄCHENZAHLEN |
| DACHFORM | BAUWEISE |
| ZULÄSSIGE WOHNHEITEN | |
- B12 Hinweise**
Die Festsetzungen für die Grünordnung im Bebauungsplan sind verbindlich und für die einzelnen Baugrundstücke in die zur Genehmigung einzureichenden Bauunterlagen zu übernehmen. Die Aussenflächen der Gebäude sind spätestens innerhalb zwei Jahre nach Erstellung des Rohbaues fertigzustellen (Verputz, Schöpfung usw.). Alle Gebäudeveränderungen (Abbau, Aufbauten) sind in den Bauangelegenheiten deutlich ablesbar und auf Messtische bezogen im vorhandenen und geplanten Zustand darzustellen (Geländeprofil). Das anfallende Aushubmaterial sollte auf dem Grundstück verbleiben, sodass in der Regel keine Abfuhr notwendig ist. Aufschüttungen sind bis max. 1,00 m bezogen auf das vorhandene Gelände zulässig. Evt. notwendige Stützmauern sind in den zur Genehmigung einzureichenden Bauunterlagen darzustellen.

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 74 LBO)

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Ziegelweg" Stoll-Gammertingen
- 1. Aussere Gestalt baulicher Anlagen**
- Dachart und Dachneigung**
Die Dächer sind als gleichscheklige Satteldächer auszuführen. Ausnahme: Sattelhäuser für Vorder-, Erker und angebauter Gebäudeteile, ausser Garagen, zulässig. Als Dachneigung sind die Eintragungen in der Nutzungszone massgebend. Für Wohnhaus 32° - 42° ohne Toleranzen.
- für Garagen etc.: Garagen sind entgr. § 6 LBO innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei entgr. Geländeformen sind Garagen auch im GC zulässig, sofern die festgelegten Zufahrten an der Strassenseite, an der Schotterrassestellen geplant sind, eingehalten werden.
- Bei angebauten Grenzgaragen müssen Dachneigung und Dachdeckung gleich sein wie beim Hauptgebäude. Dies gilt auch für die Dachneigung von Hauptgebäude und Garage. Ausnahmen im Bezug der Dachneigung von Hauptgebäude u. Garage sind zulässig, wenn die Firstrichtungen rechtswinkel zueinander geplant werden. Hier ist eine Mindestdachneigung von 25° zulässig. Flachdächer sind nicht zulässig, ausser sie werden begrünt.
- 1.22 Dachvorsprung**
Dachvorsprünge werden nicht besonders festgelegt.
- 1.23 Dachdeckung**
Es sind alle Rot- bis Rotbrauntöne zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile. Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie müssen sich in Gestaltung und Struktur der jeweiligen Dachdeckung, anpassen. Doppelhäuser oder ähnliche Gebäude sind einheitlich einzudecken.
- 1.24 Dachgauben**
Dachgauben sind als Schräpp- Dreieck- oder Giebelgauben, zulässig. Die Breite einer Dachgaube darf höchstens 2,50 m betragen, die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachseite nicht mehr als 1/3 der Dachlänge. Der seitliche Abstand der Dachgaube zum Giebel muss mindestens 2,50 m, zum First mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand zweier Gauben zueinander muss mindestens 1,00 m betragen. Dachfenster sind als Einzelfenster bis max. 1,20 m² zulässig.
- 1.3 Aussenwandgestaltung**
Zugelassen sind nur Putz- und Holzflächen. Durch diese Materialien ist die Fassade ausgewogen zu gliedern. Inertierte Materialien sind unzulässig. Putzflächen sind zurückhaltend zu gestalten. Bodenputze oder gemauerte Putze sind nicht zulässig. Der Baustoff Holz ist in einfacher, zimmermannsgerechter Form zu verwenden.
- 1.4 Nebenanlagen, Gestaltung**
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 Bauabstandsverordnung sind zulässig. Gebäude dürfen nicht mehr als 25 cm Raumhöhe haben und maximal 2,70 m hoch werden. Die Nebenanlagen sind mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von mind. 25 Grad und in Holzkonstruktion auszuführen. Die Aussenwände sind mit waagrecht oder senkrecht Holzverkleidung zu versehen. Andere ökologisch unbedenkliche Materialien können zugelassen werden. Die Dächer sind mit roten bis rotbraunen Ziegeln zu decken. Wellenplatten oder Bitumenwellplatten sind nicht zulässig. Die Nebenanlagen müssen einen Grenzabstand von wenigstens 2,50 m haben. Gewächshäuser dürfen nicht mehr als 15 cm Raumhöhe haben und maximal 2,50 m hoch sein. Die Aussenwände sind mit Glas oder ähnlichem Material (keine Folie) auszuführen. Nebenanlagen als Gebäude oder Gewächshaus dürfen nicht in den Grundstücksteilen die zwischen Straße und Gebäude liegen erstellt werden. Auf einem Grundstück dürfen nicht mehr als ein Gewächshaus und ein Gebäude als Nebenanlage errichtet werden. In besonders begründeten Fällen sind Ausnahmen zulässig.
- 1.5 Automaten und Werbeanlagen**
Automaten und Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- 1.6 Aussenantennen**
Soweit der Anschluss an eine Sammelantenne oder sonstige Gemeinschaftseinrichtung möglich ist, sind Aussenantennen und sonstige derartige Einrichtungen unzulässig. Ansonsten wird je Gebäude eine Aussenantenne solange geduldet, bis der Sammelanschluss möglich ist.
- 1.7 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
Stellplatzflächen, ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind gestalterisch in die Vorgartenflächen mitzuübernehmen. Die Versiegelung des Bodens (z.B. durch Zufahrten, Terrassen und Überbauung) darf nicht mehr als 10 % der Grundstücksflächen betragen. (z.B. Grundstückgröße: 700 m², davon 70 m² Versiegelungsfläche mögl.) Stellplätze sind mit wasserundurchlässigem Oberflächenmaterial auszuführen. Anfallendes Oberflächenwasser von Hof- und Stellflächen darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden.
- 1.8 Stellplätze**
Je Wohneinheit sind auf dem Grundstück 2 Stellplätze zusätzlich zur Garage, herzustellen. Sofern 2 Garagen und 2 Wohneinheiten geplant sind, kann auf 1 Wohneinheit 1 Garage auf die notwendige Zahl der Stellplätze angerechnet werden.
- 1.9 Gebäudehöhen, Trauf- und Firsthöhen**
Die EFH ist festgelegt als Oberkante Rohboden. Die Traufhöhe, gemessen von Ök. Rohboden (EFH) am Schnittpunkt der Aussenwand des Hauptkörper, mit Oberkante der Dachhaut, darf 3,80 m nicht überschreiten. Eine Erhöhung durch Rücksprünge im Baukörper fällt nicht unter diese Bestimmung. Die Traufhöhe mind. auf einer Länge von 2/3 der Gebäudelänge eingehalten werden.

- 2.0 Geländegestaltung**
Abgrabungen und Aufschüttungen vom vorhandenen Gelände dürfen 1,00 m nicht überschreiten und müssen auf dem Baugrundstück beendet sein. Ausnahme: bei Herstellung einer Terrasse für das Erdgeschoss, eine Aufschüttung von max. 1,50 m für diesen Bereich, zulässig. Im Einzelfall sind unbedingt erforderliche Stützmauern aus niedriger Fassmauern bis höchstens 0,80 m Höhe zulässig.
- 2.1 Vorgärten und Vorgärten**
Für die Gestaltung und Unterhaltung der Vorgärten und Vorgärten gelten die Festlegungen des Bebauungsplanes und die Grünordnungs-Festsetzungen. Einfahrten zu Garagen sowie Stellplätze müssen aus wasserundurchlässigem Material hergestellt werden.
- 2.2 Oberflächen-, bzw. Dachwasser**
Das anfallende Oberflächenwasser ist möglichst auf dem Grundstück mit geeigneten Massnahmen zu entsorgen. Das Speichern in Zisternen zur Gartenbewässerung wird empfohlen.
- 2.3 Stromversorgung, Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen**
Die Stromversorgung soll durch Erdkabel erfolgen. Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind vorbehaltlich anderer übergeordneter Regelungen nicht zulässig.
- Hinweis:**
Für die Bebauungsplanung enthaltenen Höhenangaben sind vor Beginn der Objektplanung zu prüfen und mit der Erschliessungsplanung abzustimmen.
- 2.4 Ausnahmen nach § 56 Abs. 3 LBO**
Ausnahmen, die in diesem Gesetz oder in Vorschriften auf Grund dieses Gesetzes vorgesehen sind, können zugelassen werden, wenn sie mit öffentlichen Belangen vereinbar sind und für die Ausnahmen festgelegten Voraussetzungen vorliegen. Dies gilt nur für § 56 Abs. (2) u. § 56 Abs. (5) (6).

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Stadt Gammertingen hat in seiner Sitzung vom 18.11.1997 beschlossen, den Bebauungsplan "Am Ziegelweg" und die Satzung über örtliche Bauvorschriften werden durch Amtsblatt vom 22.11.1997, öffentlich bekanntgemacht.
- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Ziegelweg" und die Satzung über örtliche Bauvorschriften wurden durch Amtsblatt vom 08.05.1998 nach vorheriger Ankündigung im Amtsblatt vom 23.04.1998.
- Die vorgesehene Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 27.04.1998 bis 08.05.1998 nach vorheriger Ankündigung im Amtsblatt vom 23.04.1998.
- Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 12.05.1998 bis 15.06.1998.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich seiner Begründung wurde im Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 23.06.1998 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
- Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes mit seiner Begründung und die Satzung über örtliche Bauvorschriften sowie der Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, wurde am 02.07.1998 durch das Amtsblatt der Gemeinde öffentlich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs mit seiner Begründung erfolgte in der Zeit vom 16.07.1998 bis 10.08.1998.
- Dieser Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften sind nach Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen vom Gemeinderat der Stadt Gammertingen in der Sitzung am 09.09.1998 als Satzung gemäß § 10 BBAUG. beschlossen worden.
- Ausfertigung Die Satzung für den Bebauungsplan "Am Ziegelweg" und dieser Bebauungsplan mit Bauvorschriften und der Begründung werden hiermit ausfertigt.
- Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 17.09.1998 im Amtsblatt der Stadt Gammertingen ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Es wird bestätigt, daß das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1-10 Baugesetzbuch durchgeführt wurde.

Gammertingen, den
Bürgermeister

LANDKREIS : SIGMaringen
STADT : GAMMERTINGEN

BEBAUUNGSPLAN
"AM ZIEGELWEG"

M. 1 : 500

PLANUNG :
DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT
DIETER SODENKAMP
72505 KRAUCHENWIES, KOHLERNWEG 1
TEL. 07576/360 FAX 07576-1888

Krauchenwies, den

STADT GAMMERTINGEN

Gammertingen, den