

Textliche Festsetzungen

Zum Bebauungsplan "Untere Singener Straße" in Steißlingen

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. 1 Seite 2253)
2. §§ 1 - 2, 8 + 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986.
3. §§ 1 - 25a der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes - PlanZV - vom 30.07.1981
5. §§ 3, 6, 7, 13, 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - in der Fassung vom 01.04.1985.

A. Festsetzungen MI-Gebiet

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Mischgebiet (MI) (Gemäß § 6 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 20 Abs. 2 + 3 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO).

Größe der max. zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen entsprechend den Einschrieben im Plan.

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 17 Abs. 4 BauNVO, § 18 BauNVO) entsprechend Einschrieb in Nutzungsschablone.

§ 16 Abs. 5:

In Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung für einzelne Grundstücke bzw. geplante Gebäude unterschiedlich festgesetzt.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 2 BauNVO)
"Offene Bauweise" entsprechend den Einschrieben im Plan

Abweichende Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit Par. 22 Abs. 4 BauNVO)
Bei Festsetzungen "abweichende Bauweise" ist entgegen § 6 und 7 LBO eine Grenzbebauung zulässig.

1.4 Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgelegt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen (mit Ausnahme der nach § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung dienende Nebenanlagen - vgl. Nr. 2.) unzulässig.

1.5 Flächen für Garagen

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen bzw. Baulinien zu errichten. Carports (allseitig offene, überdachte Stellplätze), Stellplätze und Tiefgaragen können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
Stellplätze sind in unversiegelter Bauweise herzustellen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Gebäudehöhe und Gebäudeform, Dachform, Dachneigung, Höhenlage der Gebäude, Fassadengestaltung:

In der Nutzungsschablone sind max. Traufhöhe angegeben.

Die Höhenlage bestimmt sich nach der EFH, gemessen über NN. Die EFH wird von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren bzw. vor Ort von der Gemeindeverwaltung für jedes Gebäude festgelegt.

Von EFH aus wird gemessen:

a) Die Traufhöhe am Schnittpunkt der gedachten Außenwandlinie mit der Oberkante Dachhaut.

Ausgenommen hiervon sind die im Bebauungsplan festgelegten Gebäude mit einer möglichen Erhöhung der Geschossigkeit. Die First- bzw. Traufhöhen sind der Nutzungsschablone zu entnehmen. Abweichungen bis zu +/- 0,30 m sind möglich.

Die Dächer sind als Satteldächer mit symmetrischer Dachneigung auszubilden. Die Hauptfirstrichtung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

Ausnahmen bilden das Gebäude Singener Straße 42 sowie der 1-geschossige Teil des Neubaus auf Flurstück Nr. 1.

Dachausbauten sind allgemein zulässig, jedoch ohne Dacheinschnitte. Dachaufbauten sind nur als Schlepp- oder Giebelgauben zulässig. Sie sind allgemein als Einzelgauben mit nicht mehr als 3,00 m Breite auszuführen.

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten auf einer Dachseite darf 1/3 der dazugehörigen Gebäudelängen nicht überschreiten. Diese müssen mindestens 1,50 m vom Ortgang entfernt sein.

Die Dächer sind mit einer roten bis braunen Dacheindeckung einheitlich (bezogen auf das jeweilige Haus) einzudecken.

Der Dachüberstand muß mindestens 0,3 m und max. 0,8 m betragen. Dies gilt nicht für Gebäuderück- und -vorsprünge.

Die Dachneigungen sind entsprechend den Einschrieben im Plan zu gestalten.

Die Fassaden der Gebäude sind zu verputzen und mit Mineral- bzw. Silikatfarben zu streichen. Farbgebundene Putze sind möglich.

Die Farbgebung muß mit der Gemeindeverwaltung abgestimmt werden.

Schaufenster sind zwischen genügend breite Pfeiler (i.d.R. mind. 24 cm) zu setzen und nur im EG zulässig.

Pfeiler an Hausecken müssen mindestens 50 cm breit sein.

Fensteröffnungen müssen stehende Formate aufweisen.

Fenster, Türen und Tore sind in Holz, Kunststoff oder farblich beschichtetem Aluminium auszuführen. Dies gilt nicht für denkmalgeschützte Gebäude (Materialfestlegung durch Landesdenkmalamt).

Werbeanlagen sind nur im EG und in der Brüstungszone des 1. OG zulässig.

Werbeanlagen an denkmalgeschützten Gebäuden bedürfen der Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

2.2 Versorgungsanlagen

Die Versorgungsanlagen sind vorhanden und verlaufen im öffentlichen Bereich.

Dachantennen sind unzulässig. Verkabelung ist vorhanden.

2.3 Aufschüttungen, Abgrabungen, Leitungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf ein Minimum zu beschränken und dem bestehenden Gelände anzupassen.

Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen sind unzulässig.

2.4 Einfriedungen und Außenanlagen

Einfriedungen sind zulässig.

Gestattet sind: senkrechter Lattenzaun, Schnitthecken, hinterpflanzte Drahtzäune u.ä.

Die Höhe der Zäune richtet sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung und dem Nachbarrechtsgesetz.

Die befestigten Hofflächen sind möglichst gering zu halten.

Insbesondere die Parkierungsflächen müssen unversiegelt in Form Rasenpflaster ö.ä. hergestellt werden.

2.5 Pflanzgebot und Pflanzbindung

Das gesamte Planungsgebiet muß entsprechend seiner landschaftlichen Lage mit heimischen Bäumen und Büschen bepflanzt werden.

Für durch die Bebauung entfallende Vegetation wird an anderer Stelle Ersatz geschaffen.

Die Pflanzung und Unterhaltung sowie die Unterhaltung bestehender Bäume und Sträucher ist bindend.

Zur Sicherung der Pflanzgebote ist vom jeweiligen Bauantragsteller mit dem Baugesuch ein entsprechender Grünordnungsplan, der Bestandteil der Baugenehmigung wird, einzureichen.

Die Bepflanzung hat mit heimischem Laubgehölz zu erfolgen. Die angegebenen Standorte sind bis zu 4 m veränderbar.

2.6 Sichtflächen

Die im Planteil gekennzeichneten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung oder Bepflanzung über 60 cm Höhe freizuhalten.

Aufgestellt vom Planfertiger

Gebilligt vom Gemeinderat

Ravensburg, den 26.11.1990

Steißlingen, den 26.11.1990
ergänzt am 19.06.1991



[Handwritten signature]
Bürgermeister