

Landkreis Ravensburg
Gemeinde Eichstegen

Satzung

über die Änderung des Bebauungsplanes „Kreenried-Käfersulgen“ Gemarkung Eichstegen

Der Gemeinderat der Gemeinde Eichstegen hat am 2021 die Änderung des Bebauungsplanes „Kreenried-Käfersulgen“ in Käfersulgen gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan „Kreenried-Käfersulgen“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. §13a Abs.1 Satz 2 BauGB aufgestellt, alle Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.680 m².

Die geplante Nutzung ist „allgemeines Wohngebiet“ und es handelt sich um Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren entspricht dem Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB. Auf die frühzeitige Beteiligung und Auslegung, auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht und Umweltüberwachung und auf die zusammenfassende Erklärung wird verzichtet. Ein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan besteht bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht; diesen gilt es im Wege der Berichtigung anzupassen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zugehörigen zeichnerischen Teil, Lageplan im Maßstab 1:500, vom 28.09.2021 des Bebauungsplans „Kreenried-Käfersulgen“ der Gemeinde Eichstegen. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

Die Festsetzungen gelten für eine Teilfläche der Flurstücke Nr.246 und 258, Gemarkung Eichstegen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

1. Zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500 in der Fassung vom ... 28.09.2021 ...
2. Satzung Textliche Festsetzungen in der Fassung vom ... 28.09.2021 ...

Beigefügt sind:

- Begründung in der Fassung vom ... 28.09.2021 ...

§ 3 Inhalt der Satzung

Der Inhalt der Änderung ergibt sich aus dem zeichnerischen und textlichen Teil.

§ 4 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs.3 BauGB in Kraft.

Eichstegen, den 28.09.2021

.....
Artur Rauch , Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) Gesetz vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanZV 90) vom 04.05.2017 (BGBl. 1991, I. S. 1075)
5. Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403) m.W.v. 26.06.2020

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung erhalten die textlichen Festsetzungen folgende Fassung:

- | | | |
|------|---|--|
| 1. | Planungsrechtliche Festsetzungen
(§9 Abs.1 BauGB und BauNVO) | |
| 1.1 | Bauliche Nutzung | Art und Maß der baulichen Nutzung sind in der Nutzungsschablone jeweils angegeben. |
| 1.11 | Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
i.V. mit §§1-15 BauNVO | Allgemeines Wohngebiet - WA
Nutzungen nach § 4 Abs.(2) Nr. 1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.(5) BauNVO zulässig.

Nach § 4 Abs.(3) können ausnahmsweise zugelassen werden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Maximal 3 Wohneinheiten je Gebäude zulässig. |
| 1.12 | Maß der baulichen Nutzung
§ 9 abs. 1 Nr.1 BauGB
i.V. mit §§ 16-21a BauNVO | Grundflächenzahl
0,40 = Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend Einschrieb im zeichnerischen Teil.

Anzahl der Vollgeschosse
Im gesamten Baugebiet ist rechnerisch Zweigeschossigkeit zulässig. |
| | Höhe der baulichen Anlagen
§ 16 Abs.2 Nr.4 mit § 18 Abs.1 BauNVO | Im allgemeinen Wohngebiet wird die Höhe baulicher Anlagen entsprechend begrenzt (mbH = mit begrenzter Höhe). |

Definition der Bezugspunkte:

a) Unterer Bezugspunkt (BZH)

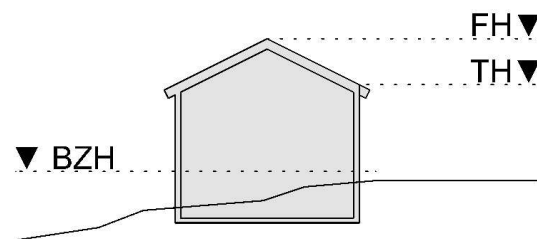
Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird eine untere Bezugshöhe (BZH, Angabe in Meter über NN) gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt.

b) Obere Bezugspunkte

- Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) wird zwischen der unteren Bezugshöhe und dem höchsten Punkt des Firstes gemessen. Bei Pultdächern ist für die Firsthöhe die „hohe“ Wand heranzuziehen.

- Die maximale zulässige Traufhöhe (TH) wird zwischen der unteren Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

- Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird zwischen der unteren Bezugshöhe und dem höchsten Punkt des Gebäudes / der Oberkante Attika gemessen



Höhenfestsetzungen:

Die Höhe der Gebäude darf folgende Werte nicht überschreiten. Zulässig sind (WA):

- übrige Dachformen FH 9,00 m; TH 6,50 m

- | | | |
|-----|---|---|
| 1.2 | Bauweise
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
i.V. mit § 22 BauNVO | o: offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO, es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. |
| 1.3 | Stellung der Gebäude
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB) | wird nicht festgesetzt |
| 1.4 | Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB
i.V. mit § 23 BauNVO | Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs.6 Nr.1 und 2 LBO dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,50m überschreiten. |

- 1.5 Garagen und Stellplätze
§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB
i.V. mit § 12 BauNVO
- Garagen und überdachte Stellplätze (Carport) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Mit Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist einschließlich der Dachvorsprünge ein Mindestabstand von 0,50m zu öffentlichen Verkehrsflächen hin einzuhalten.
Je Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze herzustellen.
- 1.6 Nebenanlagen § 14 BauNVO
- Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO in Form von Gebäuden sind innerhalb des allgemeinen Wohngebiets - nicht aber im Bereich privater Grünflächen - bis zu einem umbauten Raum von 40m³ zulässig. Die Anzahl der Nebenanlagen wird auf max. 1 je Grundstück begrenzt.
- 1.7 Verkehrsflächen
§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
- Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie.
Von den Grundstückseigentümern sind auf ihren Grundstücken zu dulden:
- Die zur Herstellung der Straßenkörper erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen
 - Die für die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen gegen die angrenzenden Grundstücke erforderlichen Rabatten bzw. Bordsteine sowie die hierfür erforderlichen Fundamente
 - Die Masten für die Straßenbeleuchtung sowie die hierfür erforderlichen Fundamente
- 1.8 Maßnahmen der Grünordnung
§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
- 1.8.1 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung
- In der gemäß zeichnerischem Teil festgesetzten privaten Grünfläche sind alle dem Nutzungszweck „Eingrünung“ entsprechenden Anlagen und Nutzungen zulässig. Hierzu gehören insbesondere Ortsrandeingrünungen
- 1.8.2 Bäume und Sträucher mit Pflanzgebot
- Die gemäß zeichnerischem Teil festgesetzten Einzelbäume und Sträucher sind zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Eine Abweichung von den gemäß zeichnerischem Teil festgesetzten Standorten um bis zu 5m ist zulässig.

Es sind ausschließlich heimische Pflanzen und Gehölze in Eichstegen gemäß der Publikation „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg zu verwenden. Diese kann kostenfrei über das Internet bezogen werden (<http://www4.lubw.badenwuerttemberg.de/servlet/is/13938/?shop=true&shopView=11167>)

1.8.3 Pflanzgebot Dachflächen

Flache und flachgeneigte Dächer (Dachneigung 0° - einschl. 5°) von Garagen und überdachten Stellplätzen sind extensiv mit einer mindestens 10cm dicken Substratschicht dauerhaft zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

Sonstige Flachdächer (bspw. Überdachungen von Terrassen, überdachte Fahrradstellplätze, etc.), Dachflächen mit Solarenergiegewinnungsanlagen, Dachflächen, die als Terrassen genutzt werden und Flachdächer von temporären baulichen Anlagen (bspw. Container) sind von der Begrünungspflicht befreit.

1.8.4 Gestaltung von befestigten Flächen und Freiflächen

Private Erschließungswege sowie offene / überdachte Stellplätze sind, soweit nicht durch gesetzliche Vorschriften anderweitig geregelt, mit wasserdurchlässigen Belagsarten herzustellen (Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.Ä.).

Die nicht durch bauliche Anlagen überdeckten Anteile der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen.

Hinweis: Es sind örtliche Bauvorschriften vorhanden.

II. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (BP und Örtliche Bauvorschriften) und frühzeitige Beteiligung	.....
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	.....
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	.....
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	.....
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	.....
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	.....
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 BauGB)	.....
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	.....
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat der Gemeinde Eichstegen	.....
Ortsübliche Bekanntmachung am § 10 BauGB	.....

Ausgefertigt:
Eichstegen, den

.....
Der Bürgermeister

III. AUSFERTIGUNGSVERMERK

zum Bebauungsplan "Kreenried-Käfersulgen"
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Kreenried-Käfersulgen"

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und den örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Eichstegen, den

.....

Der Bürgermeister

bekannt gemacht (§ 10 BauGB) am/genehmigt durch

somit in Kraft getreten (§ 10 BauGB) am