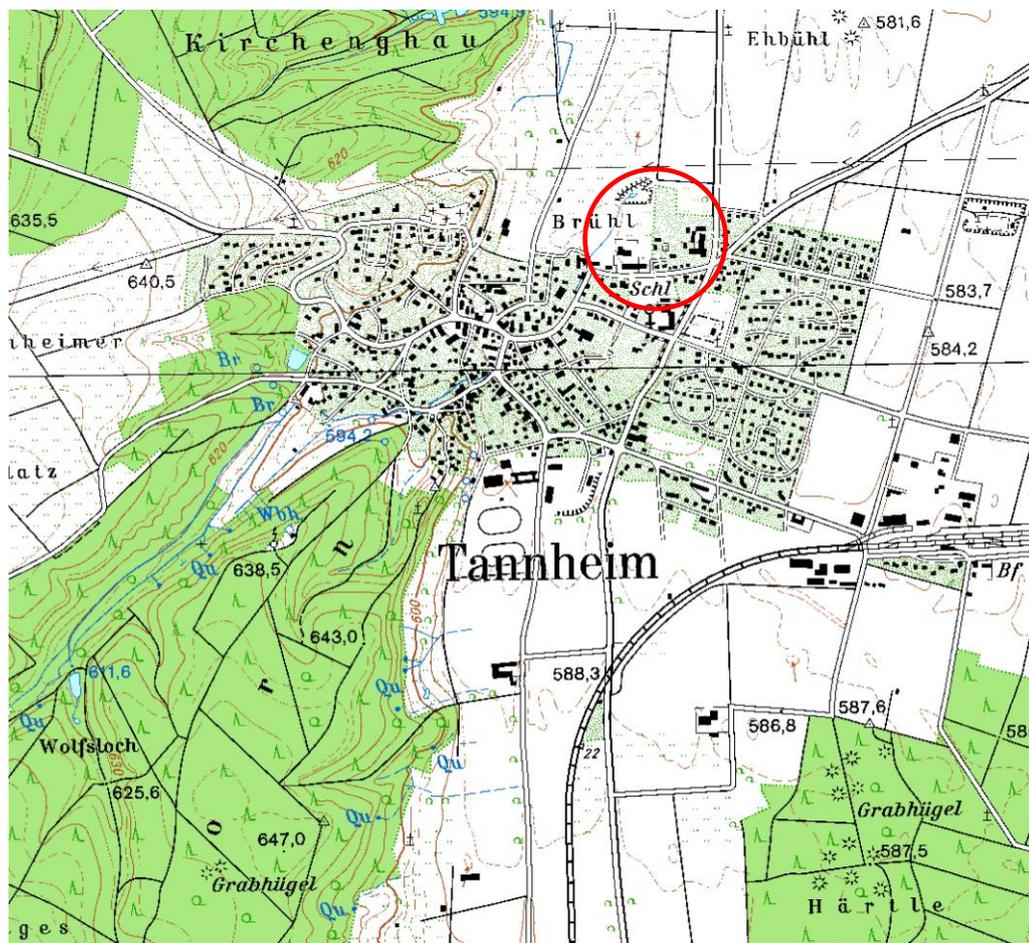




II) Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „An der Ulmer Straße“

Fassung vom: 15.10.2013

- Zum Satzungsbeschluss -



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)	i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. IS.2414), zuletzt geändert am 22.07.2011
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung (PlanzV)	i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert am 22.07.2011

Aufgrund des § 74 (1) LBO Baden Württemberg i.V. m.§4 der Gemeindeordnung Für Baden Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 04.11.2013 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „An der Ulmer Straße“ als Satzung beschlossen.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 07.10.2013 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet.

§ 2 BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Die Bebauungsplan-Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

- Zeichnerischer Teil Maßstab 1:500 A 2 / 1:500 A0-Format- Format in der Fassung vom 07.10.2013
- Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 15.10.2013
- Begründung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.10.2013

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplans zuwiderhandelt

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan „an der Ulmer Straße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des Geltungsbereichs dieses Plans aufgehoben.

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Tannheim, den

Thomas Wonhas. Bürgermeister

TEIL II: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „an der Ulmer Straße“

II.1 Örtliche Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften gem. § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Nicht zulässig zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien:

Metallfassaden und verspiegelte Glasflächen.

2. Dachform und Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° - 40°.(WA1) bzw. 0° - 40°.(WA2) Bei Doppelhäusern ist bei beiden Haushälften dieselbe Dachneigung zu errichten. Bei Garagen sind grundsätzlich auch Flachdächer zulässig.

Füllschema der Nutzungsschablone

Örtliche Bauvorschriften
Dachform / Dachneigung

3. Dacheindeckung § 74 (1) 1 LBO

Die Dachflächen sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen brauner, rotbrauner, grauer oder anthrazit Farbe einzudecken. Für Dachgauben ist eine andere Eindeckung zulässig.

4. Dachaufbauten § 74 (1) 1 LBO

Ab 30° geneigten Dächern sind Dachaufbauten (z.B. Gauben, Quergiebel und Nebenfirste) zulässig. Pro Dachseite ist nur eine Form von Dachaufbauten zulässig. Widerkehren bleiben davon unberührt.

Dacheinschnitte/Loggien sind bis zu einem Drittel der Dachbreite zulässig

5. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO

Innerhalb der Baugrundstücke sind für Zugänge, Zufahrten und offene Stellplätze nach Möglichkeit nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zulässig. Sonstige unbefestigte Grundstücksflächen sind als Grünflächen und / oder

Hausgärten anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

6. Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO

Einfriedungen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen **Mindestabstand von 0,20 m** einhalten.

Tote Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,2 m sein. Zulässig sind:

- Zäune aus senkrechten oder waagerechten naturfarbenen Latten oder Bohlen,
- freiwachsende landschaftsgebundene Hecken gem. Pflanzliste 1,
- Metallzäune, die locker / abwechselnd mit Kletterpflanzen und einzelnen Sträuchern zu bepflanzen sind,
- Sockelmauern,
- Gabbionenwände sind unzulässig.

7. Aufschüttungen, Abgrabungen § 74 (1) 3 LBO

Überschüssiger Erdaushub ist, soweit nicht durch Schad- oder Fremdstoffe verunreinigt, nach Möglichkeit im Baugebiet und den Baugrundstücken zu belassen und zur Angleichung des Geländes zu verwenden.

Bei den eingereichten Unterlagen zum Bauvorhaben ist grundsätzlich ein Geländeschnitt in Gefällerrichtung mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufes sowie der Anschluss an die Verkehrsflächen beizulegen.

8. Werbeanlagen § 74 (1) 2 LBO

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen sind auf Dachflächen nicht zulässig. Es sind nur unbeleuchtete Werbeanlagen zulässig.

9. Stellplatznachweis § 74 (2) 2 LBO

Die Zahl der herzustellenden notwendigen Stellplätze beträgt 2 Stellplätze pro Wohneinheit.

10. Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt

11. Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser ist dezentral, d.h auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen.

II.4 Anlagen zu den Örtlichen Bauvorschriften

1. Lageplan zu den Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 15.10.2013

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Tannheim, den

.....

Thomas Wonhas. Bürgermeister

TEIL II: BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „an der Ulmer Straße“

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1) UND § 3 (2) BAUGB

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 1,285 ha, mit den Flurstücken Nr. 1581, 1582, und 1582/2

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch, Flurstück Nr. 1580

Im Osten durch den Gehweg Flurstück Nr. 3105/4, sowie die öffentliche Verkehrsfläche Ulmer Straße,

Im Süden durch die Flurstücke Nr. 302/5, 1582/1 und einer Teilfläche von 302/4

Im Westen durch Flurstück 1584/1 und einer Teilfläche von 1592/1 sowie Flurstück Nr. 1585 (Grenzpunkt)

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Tannheim. Es handelt sich bei den im Plangebiet befindlichen Flächen (Flurstück. 1581) um landwirtschaftlich genutzte Flächen, bzw. (Flurstück.1582) um gewerblich genutzte Flächen (Industriebrache ehem. Milchwerk) die im Besitz des Erschließungsträgers sind.

Ein Flurstück Nr. 1582/2 ist im Besitz der Gemeinde und wird vom Erschließungsträger übernommen.

Das Plangebiet grenzt an bestehende Siedlungsbereiche an.

Das Gelände im Plangebiet fällt geringfügig nach Westen ab.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Bereich des zusammenhängenden Ortsgebiets

4. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Dachform sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität sicherzustellen.

Die Gestaltungsvorschrift lässt für die Wohnbebauung flache und geneigte Dächer (WA 1) bzw. nur geneigte Dächer entlang der Ulmer Straße (WA 2)

Festsetzungen zur Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen sind erforderlich, um eine grünordnerische Einbindung der neuen Gebäude zu erzielen.

Die Festsetzung bestimmter Arten der zulässigen Einfriedungen und deren Abstand Zur Verkehrsfläche sind aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Straßenraumgestaltung erforderlich.

Nach § 74 Abs. 2 LBO können verkehrliche und städtebauliche Gründe die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung rechtfertigen.

Da im öffentlichen Bereich keine Stellplätze vorgesehen sind und in Tannheim der öffentliche Nahverkehr nur den nötigsten Bedarf abdeckt, ist davon auszugehen, dass die Haushalte i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sind.
Daher sind in den öffentlichen Bauvorschriften 2 Stellplätze je Wohnung festgesetzt.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1) UND § 3 (2) BAUGB

Am 12.11.2012 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „An der Ulmer Straße“ gefasst.

Die Bürger sollen über die Planungsziele frühzeitig informiert werden.

Vom 02.04.2013 bis 03.05.2013 wurde die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden durchgeführt.

Am 17.06.2013 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „an der Ulmer Straße“ gefasst. Die Auslegung erfolgte vom 19.08.2013 – 20.09.2013.

Erneute Auslegung gem. Gemeinderatsbeschluss vom 27.01. 2014 sowie Anhörung der Träger öffentlicher Belange vom 10.02.2014 – 10.03.2014.

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Tannheim, den

.....
Thomas Wonhas, Bürgermeister

TEIL II: AUSFERTIGUNGSVERMERK

Zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „An der Ulmer Straße“

Der textliche und zeichnerische Inhalt der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 28.04.2014 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt:

Beschluss durch den Gemeinderat

Gemeinde Tannheim, den

.....
Thomas Wonhas, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 15.10.2013

Planer:

elger architekturbüro

Jörg-Zürn-Str. 18-20
88339 Bad Waldsee
Tel. 07524 – 4001-0
Fax. 07524-4001-40
post@elger.com
www.elger.com

.....
Dipl. .Ing. .Architekt Felix Elger

VERFAHRENSVERMERKE

Zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „An der Ulmer Straße“

- | | | | |
|-----|---|------------|--------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat | am | 12.11.2012 |
| 2. | Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 22(1) BauGB | am | 15.11.2012 |
| 3. | Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit | am | 21.03.2013 |
| 4. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | vom
bis | 02.04.2013
03.05.2013 |
| 5. | Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | vom
bis | 02.04.2013
03.05.2013 |
| 6. | Billigung des Bebauungsplanentwurfs und der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am | 18.03.2013 |
| 7. | Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen | am | 08.08.2013 |
| 8. | Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 29.07.2013 | vom
bis | 19.08.2013
20.09.2013 |
| 9. | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | vom
bis | 19.08.2013
20.09.2013 |
| 10. | Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB | am | 04.11.2013 |
| 11. | Erneute Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | am | 30.01.2014 |
| 12. | Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften i. d. Fassung vom 15.10.2013 mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | vom
bis | 10.02.2014
10.03.2014 |
| 13. | Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 04.11.2013 | am | 28.04.2014 |
| 14. | Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB | am | 28.04.2014 |

Gemeinde Tannheim, den
Thomas Wonhas, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit
der örtlichen Bauvorschriften am.....

Gemeinde Tannheim, den
Thomas Wonhas, Bürgermeister

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein

Gemeinde Tannheim, den
Thomas Wonhas, Bürgermeister