

Bebauungsplan "Im Winkel, Obere Breite, Blöden, Sportzentrum" v. 23.05.1996

Textteil:

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBL. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBL. I S. 3486)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBL. I S. 622)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes -PlanV- vom 18.12.1990 (BGBL. I S. 58)

Landesbauordnung für Baden Württemberg -LBO- vom 08.08.1995 (GBL. S. 617)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBL. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1995 (GBL. 1996 S.29)

Mit dieser Bebauungsplanänderung verlieren der bisherige Textteil, sowie die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen des Gesamtplanes "Im Winkel, Obere Breite, Blöden und Sportzentrum" für den Teil der jetzigen Änderung ihre Wirksamkeit.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen:

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. § 1 (3) BauGB und § 6 BauNVO

Der gesamte Planbereich ist ein - Mischgebiet- (MI) § 6 BauNVO

Die allg. zulässigen Nutzungen des § 6 Abs. 2 Ziff. 6-8 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO)

Nach § 6 Abs. 2 BauNVO sind nur Nutzungsarten der Ziffer 1-5 zugelassen.

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

In den Gebäuden A, B und C sind jeweils im Erdgeschoß keine Wohnnutzungen zugelassen. (§ 1 Abs. (7) BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1. BauGB i.V. mit § 16 BauNVO

Festgesetzt wird die

-Zahle der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

- max. Firsthöhe (§ 18 BauNVO)

Festsetzungen siehe zeichnerischer Teil

1.3 Höhenlage der baulichen Anlage § 9 Abs. 2 BauGB

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude und Tiefgarage wird auf die im Plan eingetragenen Höhen festgesetzt. In begründeten Fällen sind als Ausnahme Abweichungen bis 0,5m zulässig.

1.4 Bauweise § 9 (1) 2. BauGB i.V. mit § 22 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise. Entlang der Linie „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ müssen die Gebäude aneinander gebaut werden.

1.5 Tiefgarageneinfahrt: § 9 (1) 4. BauGB

Siehe zeichnerischer Teil

1.6 Pflanzungen: § 9 (1) 25 BauGB

Die Pflanzung und Unterhaltung von Bäumen ist bindend. Die Bepflanzung hat entsprechend der Pflanzliste (Teil D) zu erfolgen.

C. Hinweise:

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Knochen..), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

D. Pflanzliste

Spitzahorn, Sandbirke, Hainbuche, Rotbuche, Esche, Holzapfel, Vogelkirsche, Traubeneiche, Stieleiche, Vogelbeere, Winterlinde, Bergulme, Haselnuß, Weißdorn

E. Begründung zur Bebauungsplanänderung „Im Winkel, Obere Breite, Blöden, Sportzentrum“.

Das Änderungsgebiet wird begrenzt im Westen durch die Sirgensteinstr., im Süden und Osten durch den Schützenweg und im Norden durch Flst. 749/44.

Die Planänderung ist Teil eines seit 1976 bestandskräftigen Bebauungsplan. Damals wurde nur ein relativ großes Bauquartier ausgewiesen; eine konkrete Detailplanung war nicht vorgesehen. Eine Befreiung von den Festsetzungen ist im Zuge einer Gleichbehandlung ähnlich gelagerter Fälle nicht möglich. An der Verwirklichung besteht ein öffentliches Interesse, um in Ortskernnähe Gewerbe- und Wohnflächen für die Bevölkerung zu realisieren. Die Planänderung wurde auch im Hinblick auf eine spätere Bebauung im angrenzenden Ortsgebiet gesehen.

Städtebaulich ist die vorhandene Siedlungsstruktur in die neue Gestaltung einbezogen. Es entstehen klare, einfache Einzelgebäude als Platzausformung mit der Sirgensteinhalle und als Endpunkt der Zentrumsfunktion an der Kirchstrasse.

Die Kundenparkierung und Andienung ist angemessen gelöst. Der Innenhof der Anlage ist ausreichend dimensioniert und kann mit hochwachsenden Bäumen bestückt werden, weil die Tiefgarage nicht vollflächig ausgelegt ist. Dadurch wird eine gute Wohnumfeldqualität erreicht. Für Kurzzeitparker stehen im Bereich Haus A, B und C Kundenparkplätze zur Verfügung.

Der Schützenverein als Anlieger befürchtet, durch die Bebauungsplanänderung eine schleichende Umnutzung des Mischgebietes in ein reines Wohngebiet. Durch die Festsetzungen in den Erdgeschossen der Gebäude A, B und C -keine Wohnnutzungen- zuzulassen (§ 1 Abs. 7 BauNVO), sowie die unveränderte Festlegung als Mischgebiet, wurde diesen Bedenken Rechnung getragen. Desweiteren wurde eine Erweiterung der bestehenden Schießanlage in den Bebauungsplan übernommen. Dieser Schießkeller ist vollständig im Erdreich eingebettet, so daß durch diesen Neubau auf jeden Fall die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen eines Mischgebietes eingehalten werden können.

Die Änderung der Anzahl der Vollgeschosse bewirkt nach Ansicht des Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Sigmaringen keine spürbaren Veränderungen der Lärmeinwirkungen im Plangebiet.

Die Belange des Naturschutz werden durch die Begrünung der Tiefgarage mit der Einbindung von Bäumen berücksichtigt.

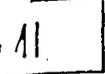
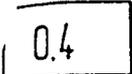
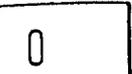
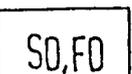
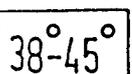
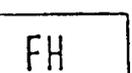
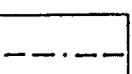
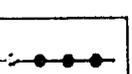
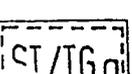
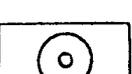
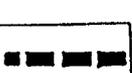
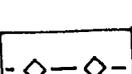
Außerdem sind im ganzen Plangebiet Baumanpflanzungen aus heimischen Gehölzen vorgesehen. Aus ökologischen Gründen wird die Bodenversiegelung auf das Mindestmaß reduziert.

Zufahrten, Stellplätze und Wegbefestigungen werden mit wasserdurchlässigen Belägen versehen.

Erklärungen zu den Festsetzungselementen nach der Planzeichenverordnung:

Nutzungsschablone:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	-----
-----	Bauweise
Dachform	Erdgeschoßfußbodenhöhe
Dachneigung	maß. Firsthöhe

	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
	Grundflächenzahl	§ 16 (2) BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse (als Beispiel)	§ 16 (2) BauNVO
	Offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
	Satteldach, Flachdach	§ 74 (1) LBO
	Dachneigung	§ 74 (1) LBO
	Erdgeschoßfußbodenhöhe ü.NN	§ 9 (2) BauGB
	Max. Firsthöhe ü. NN	§ 9 (2) BauGB
	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
	Fläche für Stellplätze/Tiefgarage (mit Erde überdeckt)	§ 9 (1) 4 + 22 BauGB
	Pflanzgebot von Einzelbäumen	§ 9 (1) 25a BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Fläche für elektrische Versorgungsanlagen	§ 9 (1) 12 BauGB
	Unterirdische Hauptversorgungsleitung	§ 9 (1) 13 BauGB
	Ein- und Ausfahrt Tiefgarage	§ 9 (1) 4 + 11 BauGB