



## Bebauungsplan

# **„Alter Feuerwehrplatz, 1. Änderung und Ergänzung“**

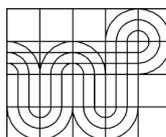
Textliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

VORENTWURF

Stand: 06. Oktober 2016

Erarbeitet durch:



**WICK + PARTNER**  
**ARCHITEKTEN STADTLANER**

Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart

T 0711.2 55 09 55 0

[info@wick-partner.de](mailto:info@wick-partner.de)

## **I. Allgemeine Angaben**

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

## **II. Geltungsbereich**

Stadt Tettngang: „Alter Feuerwehrplatz, 1. Änderung und Ergänzung“

## **III. Rechtliche Grundlagen**

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften enthalten Festsetzungen nach

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501). Das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) ist am 01.03.2015 in Kraft getreten.

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

#### **1.1 Besonderes Wohngebiet – WB (§ 4a BauNVO)**

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (Nr.1: Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Nr. 2: Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und Nr.3: Tankstellen)

Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (Fremdwerbung) sind unter den Voraussetzungen des § 1 (9) i.V.m. § 1 (5) BauNVO unzulässig.

### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 – 21a BauNVO)**

#### **2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)**

Es gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen. Auf Grundlage des § 17 Abs. 2 BauNVO werden die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung in Teilbereichen des Plangebiets überschritten.

#### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2), § 18 BauNVO)**

Siehe Planeintrag. Festgesetzt werden Wandhöhen (WH Wandhöhe = TH Traufhöhe bei geneigten Dächern und Wandhöhe bei Flachdach mit Staffelgeschoß) und Gebäudehöhen (FH, Firsthöhen bei geneigten Dächern, GH, Gebäudehöhen bei Flachdächern)

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf eine untere Bezugshöhe. Diese wird für bauliche Anlagen, deren Grundstücke nicht an eine öffentliche Erschließungsanlage anschließen, durch Planeintrag festgesetzt. Bei baulichen Anlagen deren Grundstück an eine öffentliche Erschließungsanlage anschließt, wird die untere Bezugshöhe wie folgt ermittelt:

Die im Mittel gemessenen Höhe des angrenzenden Randes der Erschließungsfläche, gemessen an der, der öffentlichen Erschließung zugewandten Gebäudeseite zwischen der senkrechten Projektion der Gebäudeecken der Gebäudeseite auf den Rand der Erschließungsfläche. Grenzt ein Grundstück an mehreren Seiten an die öffentliche Erschließungsfläche, so ist die untere Bezugshöhe über das Mittel aller diesbezüglichen Höhen der Ränder der Erschließungsflächen zu ermitteln. Die so festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen dürfen um max. 0,30m überschritten, die minimalen Höhen um max. 0,50m unterschritten werden.

Die zulässigen Höhen werden gemessen zwischen den wie oben festgesetzten unteren Bezugshöhen und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (WH bei geneigten Dächern), dem Schnittpunkt mit der Oberkante einer Wand (WH und GH bei Flachdach mit Attika) oder der Oberkante der baulichen Anlage (GH gleich First bei geneigtem Dach), höchster Punkt einer baulichen Anlage (bei Flachdach ohne Attika). Dabei bleiben technische Aufbauten mit Ausnahme von Aufzugsaufbauten unberücksichtigt.

Bei der Wandhöhe bei Flachdächern mit Staffelgeschoß und bei Gebäudehöhen bei Flachdächern wird die Höhe von darüberhinausgehenden Gebäuden nicht mitgerechnet.

### **3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

a 1:

Abweichend von der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO keine Längenbegrenzung der Gebäude festgesetzt.

a 2:

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen ist an die Grundstücksgrenze anzubauen. Kann wegen eines bestehenden, bereits vorhandenen Grenzbaus oder wegen eines Gebäudeabstands eines Nachbargebäudes, welcher kleiner als nach § 5 LBO ist, nicht an die Grundstücksgrenze gebaut werden, ist gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB in Verbindung mit § 22 (4) BauNVO ein Grenzanstand von max. 2,0 m zulässig.

### **4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die Hauptgebäude und deren Firstrichtungen bei Gebäuden mit SD, die Gebäudeaußenseiten bei Gebäuden mit FD, sind entsprechend den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Richtungspfeilen auszurichten. Sind zwei Richtungspfeile festgesetzt, sind alternativ beide Richtungen zulässig.

Ausnahmsweise können Abweichungen der Ausrichtung bis max. 5° zugelassen werden.

### **5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen im Erdgeschoss und durch Balkone ist bis maximal 2,50 m zulässig, jedoch nur auf einer Breite von max. 5,0 m. Beide Festsetzungen gelten nur, wenn die Terrassen und Balkone dem öffentlichen Erschließungsraum nicht zuorientiert sind.

Sichtschutzwände bei Terrassen im Erdgeschoss bis zu einer Höhe von 2,0 m dürfen die Baugrenzen um max. 3,0 m überschreiten. Untergeordnete Bauteile dürfen die Baugrenzen bis zu 1,5 m überschreiten, jedoch nur an einer Gebäudeseite. Untergeordnet sind Bauteile, deren Länge max. 5,0 m beträgt.

Tiefgaragen, die komplett überdeckt sind, werden nicht auf die GRZ angerechnet.

**6 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, § 12 BauNVO)**

Garagen, Carports und Nebenanlagen als Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den Flächen, auf denen sie festgesetzt sind, zulässig.

Tiefgaragen sind im gesamten Baugebiet allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**7 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**7.1 Aufteilung der Verkehrsflächen**

Die im zeichnerischen Teil dargestellte Aufteilung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

**7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich**

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich, dienen der gleichberechtigten Benutzungen durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge.

**7.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußwege**

Innerhalb des Plangebietes werden Fußwege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) festgesetzt.

**8 Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

**8.1 Leitungsrecht (lr)**

Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Tettang für die Kanalisation. Eine Überbauung des Kanals ist zulässig. Die Überbauung ist im Vorfeld der Projektplanung mit dem Fachbereich Technische Dienste der Stadt Tettang einvernehmlich abzustimmen.

**8.2 Gehrecht (gr) 1**

Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, so bald die Weiterführung zur Schillerstraße gewährleistet ist.

**8.3 Gehrecht und Fahrrecht (gr / fr)**

Gegenseitiges Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der nördlichen und südlichen Angrenzer.

**8.4 Gehrecht (gr) 2**

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zur fußläufigen Vernetzung zwischen Storchenstraße im Norden und Olgastraße im Süden, in Verlängerung der Wegebeziehung auf den Flst. 41 und 78.

## **9 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

### **9.1 Öffentliche und private Stellplätze**

Flächen von öffentlichen und privaten Stellplätzen innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich, sind ausschließlich in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen) auszubilden. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig auszubilden.

### **9.2 Dachbegrünung**

Dachflächen von flachen Dächern (bis 5° Dachneigung) sind soweit diese zulässig sind und soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, vollflächig zu begrünen. Die Höhe der Erdschicht muss mindestens 10cm betragen. Die Funktion der Begrünung ist dauerhaft durch eine Vegetation von wenigstens Wildkräutern und Gräsern zu gewährleisten.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind technische Aufbauten und Oberlichter.

### **9.3 Umweltschonende Beleuchtung**

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist die Dimensionierung in Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Natriumdampflampen oder Lampen mit einem niedrigen Blau- und Ultraviolettpektrum als diese (z.B. LED). Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

## **10 Erforderliche Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Zur Herstellung der Verkehrsflächen sind von den Eigentümern auf ihren Grundstücken erforderliche Geländeaufschüttungen sowie unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten) zu dulden. Die zur Beleuchtung und Beschilderung der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Flächen notwendigen Leuchtenmasten sind ebenfalls entschädigungslos zu dulden.

## **B Örtliche Bauvorschriften**

### **11 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

#### **11.1 Dachform, Dachneigung**

Für die Hauptgebäude sind nur die in der Planzeichnung durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Es bedeutet:

GD geneigtes Dach (ausgenommen Pulldach)

FD Flachdach

WD Walmdach

In den Baufeldern mit geneigten Dächern (GD) sind auch versetzte geneigte Dachformen sowie andere geneigte Dachformen zulässig.

Flachdächer sind nur dort, wo festgesetzt zulässig. In Baufeldern mit der Festsetzung GD sind auf untergeordneten Bauteilen (Erker, Gaube u.ä.), sowie auf max. 20 m<sup>2</sup> je Gebäude Flachdächer zulässig. Werden diese nicht als Terrassen genutzt, so sind sie zu begrünen.

Garagen, Carports und Nebenanlagen über 12 m<sup>2</sup> Grundfläche sind bei einer Dachneigung bis max. 15° zu begrünen. Ausnahmsweise können auf diesen Terrassen bis max. 20 m<sup>2</sup> Grundfläche zugelassen werden. Aneinandergebauete Grenzgaragen/Carports sind in Traufhöhe, Dachform und Dachneigung aufeinander abzustimmen.

#### **11.2 Material der Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung von Dächern werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Geneigte Dächer oder Dachabschnitte sind mit unglasierten, nicht reflektierenden Dachziegeln oder Betonsteinen in Grau- bis Anthrazittönen, Brauntönen oder rotbraunen bis roten Farbtönen einzudecken.
- Dachbegrünungen sind bis zu einer maximalen Dachneigung von 15° zulässig. Flachgeneigte Dächer oder Dachabschnitte bis Neigung 5° sowie Flachdächer sind zu begrünen (Qualität siehe A 9.2), sofern Sie nicht als Terrassen genutzt werden.

Untergeordnete Bauteile (Erker, Gauben etc.) dürfen auch in Metall gedeckt werden. Als Metalleindeckung dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes, nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Auschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

In begründeten Einzelfällen können auch andere Materialien zur Dacheindeckung zugelassen werden.

Solaranlagen sind allgemein zulässig.

### **11.3 Fassadengestaltung**

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen. Die Farbgebung der Fassaden ist durch Mustervorlagen mit der Baurechtsbehörde – Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Fassadenbegrünungen sind zulässig.

## **12 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

### **12.1 Gestaltung von Garagen, Stellplätzen und Tiefgaragen (§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die nicht überbauten und nicht versiegelten Teilflächen über Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,5 Metern zu versehen und zu begrünen.

Offene, nicht überdeckte Stellplätze und vergleichbare Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

### **12.2 Gestaltung der privaten Grundstücksflächen**

Die unbebauten Flächen sind, sofern sie nicht der inneren Erschließung oder als Stellplatz dienen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Sie sind grundsätzlich von Versiegelungen, Teilversiegelung oder sonstigen Nutzungen frei zu halten.

Die Flächen für Wege, die der inneren Erschließung der baulichen Anlagen dienen, sind mit wasserdurchlässigen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

Private Grundstücksflächen, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt sind, sind in gleicher Qualität wie die angrenzenden öffentlichen Gehwegflächen zu belegen.

## **13 Müllstandorte (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Müllstandorte sind nur in Gebäuden oder nur an nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbaren oder eingehausten Standorten zulässig.

## **14 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

An jedem Gebäude ist maximal eine Antennenanlage zulässig. Ausnahmen können zur Sicherung der Informationsfreiheit zugelassen werden. Parabolantennen sind farblich dem Hintergrundmaterial anzupassen.

## **15 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

## **16 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen (als Geschäftswerbung im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung) sind nur an der Stätte der Leistung und auf deren Grundstück zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Werbeanlagen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht (Anlagen mit digitaler Steuerung mehrerer Lichtquellen oder Anlagen, bei denen die von einer gleich bleibenden Lichtquelle beleuchtete Folie in bestimmten Zeitabständen durch eine andere ersetzt wird) sind unzulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden:

- Sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Brüstungslinie des ersten Obergeschosses sind unzulässig.
- Sind bis max. 0,5 m<sup>2</sup> zulässig. Für Werbeanlagen an Gebäuden, welche durch mehrerer Firmen/ Werbende genutzt werden, ist ein einheitliches gestalterisches Werbekonzept zu erstellen, hierbei sind je Werbende 0,5 m<sup>2</sup> zulässig.

## **17 Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Es gilt die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Tettang.

## Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss** a) Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) vom Gemeinderat der Stadt Tett nang beschlossen am
- b) Ortsübliche Bekanntmachung am
- 2. Bürgerbeteiligung** Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte vom bis
- 3. Behördenbeteiligung** Die Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB erfolgte vom bis
- 4. Auslegungsbeschluss** Der Gemeinderat der Stadt Tett nang hat den Bebauungsplan als Entwurf gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen am
- 5. Öffentliche Auslegung** Der Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung öffentlich ausgelegt in der Zeit am..... vom bis
- 8. Satzungsbeschluss** Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 (1) BauGB i. Verb. mit § 4 Gemeindeordnung vom Gemeinderat der Stadt Tett nang in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen am
- 9. Ausfertigung** Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 BauGB durchgeführt wurde. Der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen stimmen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats überein.

### Ausgefertigt:

Tett nang, den .....

Bruno Walter  
Bürgermeister

**10. Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde  
gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht

am.....

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungs-  
plan rechtsverbindlich.

Tettnang, den .....

Bruno Walter  
Bürgermeister