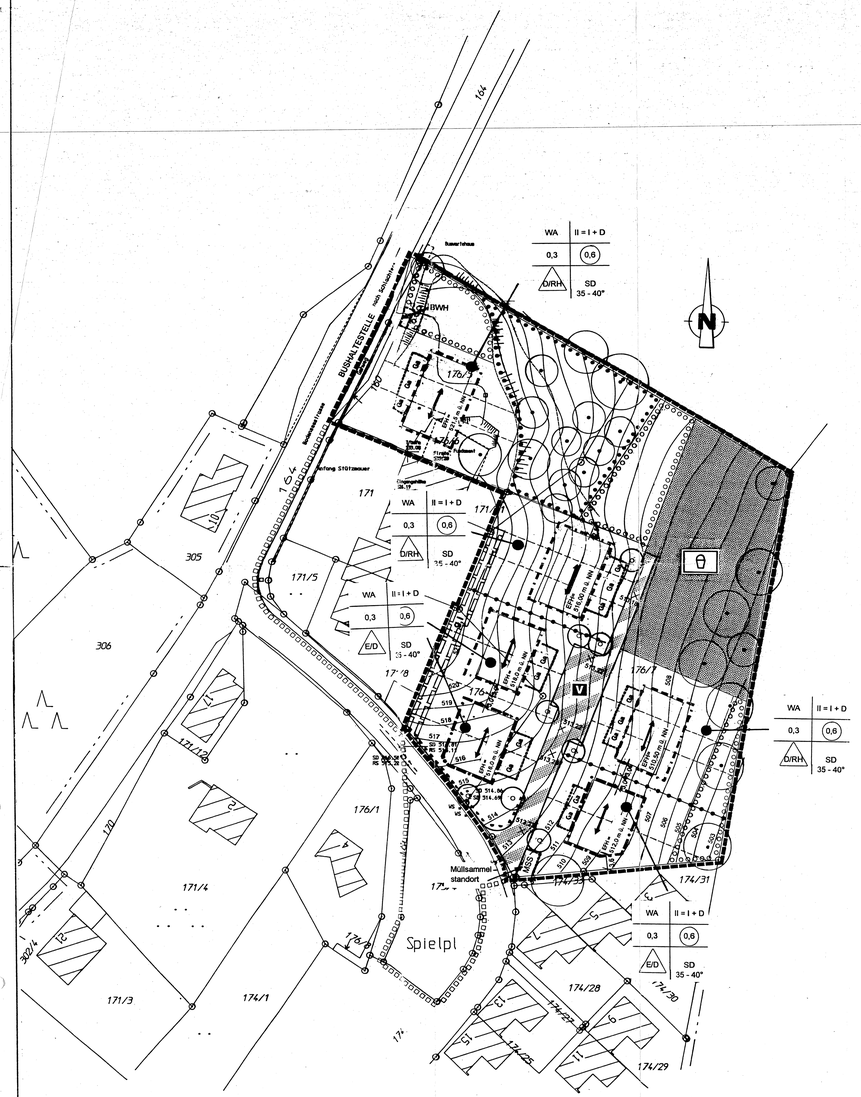


Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung §9 (1) 1. BauGB

- Art der baulichen Nutzung
- WA
- Maß der baulichen Nutzung
- 0,3 Grundflächenzahl §19 BauNVO
- 0,6 Geschoßflächenzahl § 20 BauNVO
- II=I+D Zahl der Vollgeschosse
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung §16 (5) BauNVO

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen §9 (1) 2. BauGB

- Bauweise §22 BauNVO
- O Offene Bauweise §22 (2) BauNVO
- E/D nur Einzel- und Doppelhäuser
- D/RH nur Doppel- und Reihenhäuser
- Überbaubare Grundstücksfläche §23 BauNVO
- Baugrenze §23 (3) BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche §23 (1) BauNVO
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Hauptfirstrichtung
- SD Dachform : Satteldach
- 35° - 40° Dachneigung : 35° - 40°

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen §9 (1) BauGB

- Ga Zugelassen : Garagen, Carports und offene Stellplätze
- BWH Buswartehaus
- MSS Müllsammelstandort

Verkehrsflächen §9 (1) 11. BauGB

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Höhe (Abweichungen in der Ausführung +/- 20 cm möglich)
- V Zweckbestimmung : Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt §9 (1) 4. BauGB

Grünflächen §9 (1) 15. BauGB

- öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung :
- Kinderspielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 (1) 20. u. 25. BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen §9 (1) 25 a+b BauGB und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung §9 (1) 25 a+b BauGB für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzung und Erhaltung von §9 (1) 25 a+b BauGB Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen

- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Mit Geh- und Leitungsrecht §9 (1) 21.u. (6) BauGB zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereich §9 (7) BauGB
- EFH Erdgeschoßfußbodenhöhe
- Teilaufhebung

Textteil

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung **§ 9 (1) 1. BauGB**

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA - Die Ausnahmen gemäß §4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. § 4 BauNVO

1.1.2 Nebenanlagen, welche der Kleintierhaltung dienen, sind nicht zugelassen.

1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen . **§ 9 (1) 2. BauGB**

1.2.1 Offene Bauweise – o – gemäß Planeintrag §22 (1+2) BauNVO

1.2.2 Baugrenzen §23 (1+3) BauNVO

Überschreitungen von Baugrenzen durch fassaden - gliedernde Vorsprünge von max. 1,0 m Tiefe und max. 3,0 m Breite sind zugelassen; die Gesamtbreite der Überschreitung darf jedoch nicht mehr als ¼ der ausgeführten Gebäudefassade betragen.

1.2.3 Nebenanlagen und Einrichtungen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zugelassen, ausgenommen :

- Einfriedungen gemäß Ziff. 2.3.1:
- Sichtschutzwände gemäß Ziff. 2.3.2 in Zusammenhang mit dem Gebäude: Länge max. 4,0 m Höhe max. 1,8 m;
- Pergolen Höhe max. 2,8 m;
- Terrassen;
- Masten, Teppichklopfstangen, Schaukelgerüste und dergleichen jedoch nur soweit diese Anlagen nicht vom Verkehrsraum einsehbar sind;
- Stützmauern, jedoch nur soweit die Überbrückung von Höhenunterschieden durch Böschungen nicht möglich ist; Stützmauer Höhe max. 1,3 m; Böschungen Neigung max. h:t = 1:1,5
- Standplätze von beweglichen Abfallbehälter gemäß Ziff. 2.1.3;
- nicht gedeckte Stellplätze

1.3 Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze) **§9 (1) 4. BauGB**

1.3.1 Garagen, gedeckte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zugelassen.

1.4 Verbrennungsverbot **§9 (1) 24 + (4) BauGB**

Der Einsatz von Festbrennstoffen in Zentralheizungen ist grundsätzlich unzulässig. Einzelöfen dürfen nur gelegentlich (4 bis 5 mal pro Monat nach Auffassung des BayStM für Landesentwicklung und Umweltfragen) betrieben werden. Vom Verbrennungsverbot ausgenommen sind Pellets aus naturbelassenem Holz entsprechend DIN 51731, Ausgabe Mai 1993, oder Holzpellets mit gleichwertiger Qualität, die in Pelletöfen oder Pelletzentralheizanlagen mit einer mechanischen Feuerraumbeschickung eingesetzt werden.

1.5 Besondere Vorkehrungen für den Schallschutz **§9 (1) 24 BauGB**

Die Fensteröffnungen von Ruheräumen sind im Bereich des straßennächstgelegenen Baufensters soweit abzurücken, dass sie einen Mindestabstand von 41 m zur Fahrbahnmitte der Kreisstraße Li 1 aufweisen. Bei Ruheräumen, die im Einzelfall aus zwingenden Gegebenheiten keine Fensteröffnungen besitzen, welche den o. g. Mindestabstand einhält, sind ausreichend dimensionierte Lüftungsanlagen vorzusehen.

1.6 Flächen für die Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft **§9 (1). 20.+ 25. BauGB**

1.6.1 Pflanzgebot / Pflanzbindung

Auf den mit Planzeichen ausgewiesenen Flächen sind Gehölze verschiedener Höhenstufen zw. > als 1,0 m und < 5,0 m (Wuchshöhe nach 10 J.) anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. An diesen Stellen sind nachbarrechtliche Grenzabstände nicht zu beachten , Nachbarn haben geringere Abstände zu dulden.

Bäume		Sträucher	
Stieleiche	Quercus robur	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rotbuche	Fagus silvatica	Feldahorn	Acer campestre
Roterle	Alnus glutinosa	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus	Hasel	Corylus avellana
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Hartriegel	Cornus sanguinea
Aspe	Populus tremula	Liguster	Ligustrum vulgare
Winterlinde	Tilia cordata	Holunder	Sambucus nigra
Obstbäume aller Art, außer Walnuß		Kreuzdorn	Rahmnus catharticus
		Weide	Salix aurita
			Salix caprea

1.7 Randabschluss der öffentlichen Verkehrsflächen **§9 (1) 26. BauGB**

In den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken sind die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen unterirdischen Beton-Rückenstützen (Betonfuß für Rabattsteine, Pflastersteine o.ä.) in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 30 cm zu dulden.

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 91 BayBo

2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1 Außenwandflächen
Die Fassaden sind verputzt, geschlämmt oder in Holzschalung auszuführen. Als Ausnahme kann bei konstruktivem oder funktionellem Erfordernis Beton mit Schalungsstruktur oder nachbearbeiteter Oberfläche zugelassen werden. Kleinflächige Fassadenteile können auch mit nichtglänzendem anderem Material verkleidet werden. Grelle Farben, glänzende Kunststoff- oder Metalloberflächen sind nicht zugelassen.

2.1.2 Dächer

2.1.2.1 Dachform gemäß Planeintrag

2.1.2.2 Dachaufbauten zugelassen sind :

- stehende Dachgaupen bis 1,7 m Breite und Zwerchgiebel bis 4,0 m Breite jeweils mit Satteldach. Die Gaupen dürfen den Dachfirst nicht überragen. Der Mindestabstand zum First beträgt 60 cm.
- Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. Die Gesamtbreite der auf einer Dachfläche ausgeführten Aufbauten darf das 0,4-fache der ausgeführten Länge der jew. Dachseiten nicht überschreiten. Der Abstand vom Giebelortgang muß mind. 20 % der Hauptfirstlänge betragen. Das Nebeneinander von unterschiedlichen Dachgaubenformen auf der selben Dachseite ist nicht zugelassen.

2.1.2.3 Dachdeckung : Ziegel- oder Betondachsteine naturrot oder rotbraun.

2.1.2.4 Dachvorsprünge : mind. 0,5 m und max. 1,0 m

2.1.2.5 Hanggaragen und Garagen die nicht vollständig in die Gebäude integriert sind, sind mit intensiv begrünten Flachdächern zu versehen.

2.1.2.6 Anlagen zu Einsparungen von Primärenergie sind zugelassen, sofern sie sich der Dachfläche anpassen.

2.1.3 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind nicht einzuhalten. Es gelten abweichend die im Zeichnerischen Teil dargestellten und vermassten Grenzabstände (Meter-Angaben).

2.1.4 Abfallbehälter
Im Baugebiet ist ein Müllsammelstandort vorgesehen. Dieser ist mit festem Sichtschutz entsprechend den Festsetzungen zur Fassadengestaltung (Ziff. 2.1.1.)

2.2 Anlagen zur Außenwerbung

sind nicht zugelassen.

2.3 Außenanlagen

2.3.1 Einfriedigungen
zulässig sind lebende Hecken, Drahtzäune, Eisenwerk oder Holzlatten mit und ohne Sockelmauer, jeweils max. 1,2 m Hoch. Von der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 0,75 m einzuhalten und zu begrünen.

2.3.2 Sichtschutzwände :
jeweils wie die Fassade oder in Holz

2.3.3 Geländegestaltungen (Auffüllungen und Abgrabungen) :
Das neue Gelände ist den sich aus den Festsetzungen des zeichnerischen Teils ergebenden Zwangspunkten organisch anzugleichen. Bei benachbarten Baugrundstücken mit unterschiedlicher EFH ist das Gelände ohne Absatz gegenseitig anzugleichen. Stützmauern sind auf eine Höhe von maximal 1,2 m zu beschränken. Bei Terrassierungen müssen diese mindestens 3,0 m auseinander liegen. Die nicht überbauaren Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.4 Außenantennen

Auf jedem Gebäude ist nur eine Antenne zugelassen; Außenantennen sind jedoch unzulässig, wenn der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist. Als Ausnahme sind Satellitenanlagen (Parabolantennen) zulässig, wenn durch die Gemeinschaftsantenne kein vollständiger Satellitenempfang ermöglicht werden kann; diese Ausnahme gilt für Parabolantennen jedoch nicht , wenn gleichwertige Satellitempfangsanlagen anderer technischer Bauweisen auf dem Markt sind, die aufgrund ihrer Form Farbgebung und Anbringungsart nicht oder erheblich weniger störend in Erscheinung treten. Soweit Satellitenanlagen zulässig sind, dürfen sie nur an der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Gebäude- oder Grundstücksseite errichtet werden.

2.5 Niederspannungsleitungen

sind zu verkabeln, sofern nicht andere, übergeordnete gesetzliche Bestimmungen dem entgegenstehen.

2.6 Zahl der notwendigen Stellplätze

Die Zahl der herzustellenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen (Art. 91 (1) 3 BayBO) wird wie folgt festgelegt :

- Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche : 1,0 Stellplätze
- Wohnungen über 40 m² bis 90 m² Wohnfläche : 1,5 Stellplätze
- Wohnungen über 90m² Wohnfläche : 2,0 Stellplätze

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, wird aufgerundet.

3. Hinweise

3.1 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) oder Befunde angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

3.2 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatsitzung vom *10.04.2001*
Der Gemeinderatsbeschluss wurde am *23.11.2001* ortsüblich bekanntgemacht
(gem. § 2 Abs.1 BauGB).

Sigmarszell, *07.05.2002*

W. Matzner, Erster Bürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Den von der Planung berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom *21.11.2001* Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Fristen gegeben (gem. § 13 Nr. 3 BauGB).

Sigmarszell, *07.05.2002*

W. Matzner, Erster Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung fand jeweils in der Zeit vom *03.12.2001* bis *04.01.2002* (Billigungsbeschluss vom *16.10.2001*, Entwurfsfassung vom *09.10.2001*, Bekanntmachung vom *23.11.2001*) und vom *18.03.2002* bis *05.04.2002*.
(Billigungsbeschluss vom 05.03.2002, Entwurfsfassung vom *22.02.2002*, Bekanntmachung vom *08.03.2002*) statt
(gem. § 13 Nr. 2 i.V.m. §3 Abs. 2 BauGB).

Sigmarszell, *07.05.2002*

W. Matzner, Erster Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom *16.04.2002* über die Entwurfsfassung vom *15.04.2002* (gem. § 10 BauGB).

Sigmarszell, *29.04.2002*

W. Matzner, Erster Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Der Textteil und der zeichnerische Teil bilden eine Einheit und stimmen mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein.

Sigmarszell, *03.06.2002*

W. Matzner, Erster Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am *14.06.2002* ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan „Auf der Scheibe" ist damit in Kraft getreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB). Er wird mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auftraggeber: Gemeinde Sigmarszell	Projekt: 00006 Sigmarszell B-Plan "Auf der Scheibe II"
Planbezeichnung: Bebauungsplanteilaufhebung und -änderung "Auf der Scheibe II"	Maßstab: 1:500

geändert / ergänzt wurde:	Datum	Bearbeiter
Redaktionelle Änderung	15. April 2002	SR / bd
TÖB eingearbeitet	Februar 2002	SR / bd
E/D + D/RH, Nebenanlage Buswartehäuschen	09. Okt. 2001	SR/JK
erstellt	April 2001	SR/JK

Büro Prechter + Schreiber Architekten BDA Landschaftsarchitekt BDLA Stadtplaner
Paradiesstr. 25, 70563 Stuttgart, Telefon 0711 / 71939-6, Fax, 0711 / 71939-77