

10. Änderung Bebauungsplan “Bildstöckle 1.BA” Gemeinde Wolpertswende

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

In Ergänzung der zeichnerischen Planfestsetzungen

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 27.8.1997, in Kraft getreten am 01.01.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.2004. (BGBL. I.S. 2414)
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
3. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** i.d.F. vom 08.08.1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000. (BGI. S. 760)
4. **Planzeichnungsverordnung (PlanzV)** i.d.F. vom 18.12.1990

B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

	1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9(1)1	BauGB
	1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 4	BauNVO
	1.1.1	Einschränkung von Nutzungen im WA-Gebiet: von den nach § 4(3) genannten Nutzungsarten sind: -Gartenbaubetriebe und -Tankstellen nicht zulässig	§ 4(3)	BauNVO
	2.	Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Einschrieben im Plan (*Zahlenwerte sind nur Beispiele)	§ 9(1)1	BauGB
GRZ =0,4*		max. Größe der Grundfläche (GRZ) der baulichen Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 16(2)1	BauNVO
GFZ =0,5*		max. Größe der Geschoßfläche (GFZ) je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 16(2)2	BauNVO

WH = 4,10 m* Wandhöhe
als Höchstgrenze über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH)
Die max. Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Aussenwand des Hauptbaukörpers, also nicht an den Vorbauten, Dachvorsprüngen, mit der Aussenkante der Dachfläche (Oberkante Bedachungsmaterial). § 16(3)2 BauNVO

GH = 8,50 m* Gebäudehöhe
als Höchstgrenze über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) § 16(3)2 BauNVO

EFH = 468,00* Höhenlage der Gebäude:
Die EFH = Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe mit Höhenangabe über Normal Null ist im Planteil festgelegt. § 9(2) BauGB

3. Bauweise § 9(1)2 **BauG**
entsprechend den Einschrieben im Plan



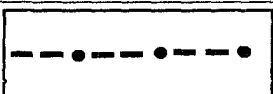
3.1.1 offene Bauweise § 22 BauNVO

3.2 Hausformen

Grau gekennzeichnete Bereich:
Geändert laut Satzungsbeschluss vom 18.04.2005



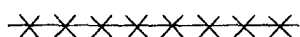
3.2.1 Einzelhaus und Doppelhaus
entsprechend Einschrieb im zeichnerischen Teil



3.3 Baugrenze § 3(1+3) BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.



3.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



3.5 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

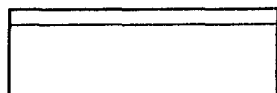
3.6 Garagen und/oder Stellplätze § 9(1)4 BauGB
Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. § 12
BauNVO

4. Bauliche Anlagen außerhalb der überbau- § 9(1)2+4 **BauGB,**

baren Flächen**§23
BauNVO**

zulässig sind:

- 4.1 nichtüberdachte Stellplätze
- 4.2 Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. Sonnenkollektoren) mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze.
- 4.3 Nebengebäude (keine Garagen) mit bis zu je 30 m³ Rauminhalt, 9 m² Grundfläche und 3,25 m Gesamthöhe bei einem Gesamtrauminhalt dieser Gebäude von 60 m³ pro angefangene 1000 m² Grundstücksfläche
- 4.4 Sichtschutzwände in dem im Plan ausgewiesenen Bereich

5. Öffentliche Verkehrsflächen § 9(1)11 BauGB

- 5.1 Straßenfläche



- 5.2 Öffentlicher Parkplatz als „Gemeinbedarfsfläche“

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1)20 i. V. mit § (1)25a+b BauGB

- 6.1 Der auf den privaten Grundstücken entstehende Niederschlagswasserabfluss darf nicht direkt in die Mischwasserkanalisation abgeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) ohne Zwangsentleerung und für Drainagen. § 9(1)20 BauGB

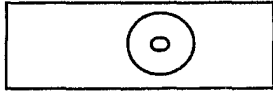
Das von der Ableitung in den Mischwasserkanal ausgeschlossene Niederschlagswasser darf keine schädlichen Verunreinigungen aufweisen. Es muss (mit Ausnahme der Notentlastungen) auf dem Grundstück auf dem es anfällt versickert werden. Hierzu müssen auf den Privatgrundstücken Sickeranlagen hergestellt werden.

Die Sickeranlagen müssen nach den üblichen Vorgaben bemessen, geplant und ausgeführt werden.

Die Versickerung muss breitflächig über eine mind. 0,3 m mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen, dies gilt auch für Zisternenüberläufe. Sickerschächte und Rigolen sind nicht zulässig.

- 6.2 Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Mass zu beschränken. Die Beläge für Garagenzufahrten und Stellplätze sind als wasserdurchlässiger Belag auszuführen. (z.B. wassergebundene Flächen, Schotterrassen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenteilen, Rasengittersteine)

- 6.3 Einzelpflanzgebote



Pflanzung und dauerhafte Erhaltung eines Hochstammes der entsprechenden Pflanzliste, Stammumfang mind. 12/14 cm.
Pflanzauswahl: wie Pflanzliste 1+2

Aus diesen beiden Pflanzlisten kann im gesamten Planungsbereich frei gewählt werden.

Bäume der Pflanzliste 1
(Bäume mit großem Kronenvolumen)
Obsthochstammbäume
Esche Fraxinus exelsior
Birke Betula pendula
Schwarzerle Alnus glutinosa
Vogelkirche Prunus avium

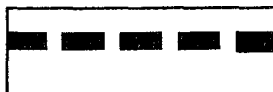
Bäume der Pflanzliste 2
(Bäume mit mittlerem Kronenvolumen)
Eberesche Sorbus aucuparia
Hainbuche Carpinus betulus
Feldahorn Acer campestre
Traubenkirsche Prunus padus

- 7.

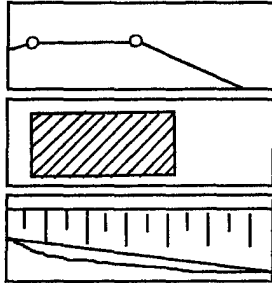
Planbereich

§ 9(7)

BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

C) HINWEISE**Sonstige Planzeichen (keine Festsetzungen)**

Grundstücksgrenzen mit Grundstücksnummer

Bestehende Gebäude

Bestehende Topographie
Höhenlinien und –angaben / Böschung

Bodenaushub

Unbelastetes Bodenaushubmaterial ist -soweit möglich – innerhalb des Planungsgebietes wiederzuverwenden.

Höhensystem

Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "neue Höhensystem" über Normal-Null (NN)

Bodenarchäologie / Landesdenkmalamt

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen o.ä) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesdenkmalamts unverzüglich zu benachrichtigen.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

Einrichtungen für die Stromversorgung

Entlang der öffentlichen Strassen und Wege sind auf den privaten Grundstückflächen in einem Geländestreifen von 0,5 Meter Einrichtungen für die Stromversorgung (Kabelverteilungsschränke) an einigen Stellen erforderlich.

Grundwasserschutz / Wasserversorgung

Auf das Merkblatt „Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne“ wird hingewiesen.

Private Sickerflächen

Zur Sicherung der sachgerechten Ausbildung der privaten Sickerflächen wird folgendes empfohlen:
Die üblichen Vorgaben zu Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 (1/2002) und dem Leitfaden „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Es sollte u.a. beachtet werden:

- Mindestgröße: siehe örtliche Bauvorschriften
- -Tiefe: siehe örtliche Bauvorschriften
- Die Überlastungshäufigkeit: muss kleiner als 0,2 (1/a) sein, die Anlage darf damit nur alle 5 Jahre einmal überlastet sein.
- Anlagen können als Einzelmulde ausgebildet oder in mehrere Mulden aufgeteilt werden.
- Lage, Gebäudeabstand: Nach Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2; damit mind. ca. 6 m Abstand vom nächsten unterkellerten Gebäude und mind. 2,0 m Abstand zur Grenze eines anderen privaten Grundstückes, sofern über privatrechtlichen Regelungen keine grundstücksübergreifende Lösung ausgeführt wird.
- Zufluss: Zur Sickeranlage möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden oder über befestigte Pflasterzeile zuleiten
- Bei schlecht durchlässigem Untergrund können so genannte „Mulden-Rigolen-Elemente“ nach Ziff. 1.2.1 des ATV Arbeitsblattes A 138 angewendet werden
- Notüberläufe der Sickeranlagen können dem öffentlichen Notüberlaufsystem angeschlossen werden.
- Schutz der Versickerungsflächen während der Bauzeit: Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sollte die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen während der Bauzeit vermieden werden. Sie sollten während der Bauzeit ferner nicht als Waschplatz benutzt werden.
- Ausschluss von Abwasseranfall auf befestigten Flächen: Es wird darauf hingewiesen, dass auf Flächen deren Niederschlagswasser über Versickerung beseitigt werden keine Abwässer, im Sinne von verunreinigten Wässern, anfallen dürfen. Entsprechende Arbeiten bspw. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, sind hier nicht zulässig.
- Materialien für Dachinstallation: Die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink, Titanzink und Blei für kleinräumige Dachinstallationen wie bspw. Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre wird zwar trotz ihrer negativen Auswirkungen auf den Metallgehalt im Regenwasser, dort wo über den bewachsenen Oberboden breitflächig versickert werden soll, toleriert, aus Gründen des Gewässerschutzes wäre jedoch ein Verzicht auf diese Materialien wünschenswert. Als Alternative für Rinnen und Fallrohre stehen Edelstahl, Aluminium, beschichtete Zink- oder Aluminium- und Kunststoffteile zur Verfügung.
- Grundwasserschutz: Die Verwendung von Herbiziden ist im Bereich der Sickeranlage verboten.

Regenwasserverwendung

Bei der Verwendung von Regenwasser für z.B. Giesszwecke, WC-Spülung oder vergleichbare Zwecke wird auf das Merkblatt des Landratsamtes Ravensburg – Fachbereich Gesundheit- hingewiesen.

Insbesondere bei der Verwertung von Regenwasser im Haushalt (Wasch- und Reinigungswasser) stehen jedoch hygienische Bedenken entgegen.

Nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) muss die Inbetriebnahme einer Betriebswasseranlage, die zusätzlich zur Hausinstallation eingerichtet wird, beim Landratsamt – Fachbereich Gesundheit- angezeigt werden.

Grundwasserstand

Eine „wasserdichte Wanne“ wird empfohlen

Schallschutzgutachten

Auf das Schallschutzgutachten zum „Lärmschutz, Baugebiet Bildstöckle I“ vom Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Dipl. Ing. (FH) Spinner, Riedlingen vom Februar 2002 wird verwiesen.

In diesem Gutachten wird empfohlen ... „die Wohnräume von den genannten Lärmquellen abgewandt anzulegen“

D) ANLAGEN zum Bebauungsplan

Begründung in der Fassung vom 27.01.2003
zuletzt geändert am 24.02.2003


Sowie Begründung zur 10. Änderung vom 18.04.2005


Anerkannt:
Wolpertswende, den 27.01.2003
zuletzt geändert am 24.02.2003 und 18.10.2004

Aufgestellt:
Ebersbach, den 27.01.2003
zuletzt geändert am 24.02.2003 und 18.10.2004

geändert 10. Änderung vom 18.04.2005

geändert 10. Änderung vom 18.04.2005


.....
Bürgermeister Heurich


.....
Roland Groß

Begründung zur 10. Änderung Bebauungsplan Bildstöckle – 1. Bauabschnitt in Wolpertswende - Mochenwangen

Zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Bildstöckle in Mochenwangen gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 18.10.2004 bzw. 18.04.2005.

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Bildstöckle - 1. BA“ im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche und den Flurstücken 1462/61 und 1462/67 ist aus folgenden Gründen erforderlich:

- Die beiden Flurstücke 1462/61 und 1462/67 sind bereits mit einem Doppelhaus bebaut. Vorgesehen war hier ein Einfamilienhaus. Die planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechen nicht dem vom Bauherren eingereichten Baugesuch dem der Technischen Ausschuss in dieser Form zugestimmt hat.
 - Planzeichen wird statt Einzelhaus ergänzt mit Doppelhaus
- Von der öffentlichen Verkehrsfläche im süd-östlichen Bereich wird ein Teilstück von 2,50 m an das Flurstück 1462/61 abgetreten. Der Planer und die Gemeinde vertreten die Auffassung, dass die zur Verfügung stehende öffentliche Verkehrsfläche für das Verkehrsaufkommen der 3 angrenzenden Grundstücke weit ausreichend ist. Folgende Änderungen ist hier notwendig:
 - Verkürzung der öffentlichen Verkehrsfläche um 2,50 m im süd-westlichen Bereich
- Die Baugrenze wird im nord-westlichen Bereich bis zur neuen Grundstücksgrenze verlängert. Die Verlängerung der Baugrenze ist für die Versetzung der Garagen an die neue Grundstücksgrenze erforderlich, damit eine bessere Belichtung des Erdgeschosses und des Untergeschosses erfolgen kann. Folgende Änderung ist hier notwendig:
 - Erweiterung der Baugrenze im nord-westlichen Bereich für das Flurstück 1462/61

Begründung:

Die Änderung der Bebauung der beiden Flurstücke 1462/61 und 1462/67 mit einem Doppelhaus statt Einzelhaus entspricht der städtebaulichen Gesamtzielsetzung und der Gesamtzielsetzung des sparsamen Umganges mit Bauland.

Die Verkürzung der öffentlichen Verkehrsfläche um 2,50 m im südwestlichen Bereich ist für die Erschließungsfunktion der angrenzenden Nachbargrundstücke deshalb vertretbar, da bereits im ursprünglichen per Satzung beschlossenen Bebauungsplan dieser kurze Stich mit kleiner Wendepalte sehr sparsam dimensioniert und auch nicht als Wendemöglichkeit für LKW's nach DIN ausgelegt worden war. Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan war aufgrund der geringen Distanz von ca. 6 m zur öffentlichen Straßenfläche und dem direkt angrenzenden öffentlichen Parkierungsbereich davon ausgegangen worden, dass z.B. Andienungsfunktion (wie z.B. Öl, Umzugs-LKW, o. Ä. von der öffentlichen Straße bzw. durch rückwärtiges Einfahren ausreichend gewährleistet ist. Die geringe südwestliche Reduzierung ändert an diesem Funktionsbereich nichts.

Durch das Ingenieur- und Vermessungsbüro Wagner + Partner aus Ravensburg wurde nachgewiesen, dass für die Befahrbarkeit mit normalen PKW's sowohl eine direkte Einfahrt vorwärts in die Garage wie auch rückwärts in Garage mit Wendevorgang im Stichbereich nach wie vor gegeben ist.

Aufgestellt: 18.10.2004, zuletzt geändert am 18.04.2005

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Roland Groß', written over a faint rectangular stamp.

Gemeinde Wolpertswende / Roland Groß