LRA 64 II / 339 II

ZEICHENERKLÄRUNG

Textlicher Teil mit Zeichenerklärung

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1,2,8 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976, berichtigt 1976 u. 1977 u. 1979.
2. §§ 1 - 25a der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977.
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlzVO) vom 19.1.1965.
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 20.6.1972.

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNG

§ 9 (1) 1 BBauG in Verb. mit § 4 BauNVO — DIE ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeine Wohngebiete — WA

In Verbindung mit § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß nur die in § 4 (2) 1 BauNVO aufgeführten Wohngebäude u. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (§ 4 (2) 2 BauNVO) zulässig sind. In Verbindung mit § 1 (6) BauNVO werden die Ausnahmen des § 4 (3) nicht zugelassen

§ 14 BauNVO — NEBENANLAGEN

Die in den Absätzen (1) und (2) § 14 BauNVO aufgeführten Nebenanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit Ausnahme der Einrichtung und Anlagen für Kleintierhaltung zugelassen.

§ 9 (1) BBauG in Verb. mit § 16 (2) 1 BauNVO — DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Größe der max. zulässigen Geschoßflächen — Z.B. 300
Größe der max. zulässigen Geschoßflächenzahl — Z.B. 0,7

und § 20 (2) (3) BauNVO — siehe Einschrieb im Plan

§ 16 (1) 2 BauNVO — Größe der max. zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen — Z.B. 160
Größe der max. zulässigen Grundflächenzahl der baulichen Anlagen — Z.B. 0,6

und § 19 (2) (3) — siehe Einschrieb im Plan

§ 21a (3) (4) — Auf die zulässige Grund- bzw. Geschoßfläche werden die Flächen von Garagen und Stellplätzen, auch wenn diese sich in Vollgeschossen befinden, nicht angerechnet.

§ 16 (2) 3 BauNVO u. § 17 (4) BauNVO u. § 18 BauNVO — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

siehe Eintrag im Plan
eingeschossig - mit einem Vollgeschoß und einem nicht als Vollgeschoß anrechenbaren Dachgeschoß. — I
eingeschossig mit einem Vollgeschoß und mit nicht als Vollgeschoß anrechenbaren Dach- bzw. Hanggeschoß — I + HG.
bis zu zwei Vollgeschossen (siehe dazu Erläuterungen in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. — II

§ 16 (5) BauNVO — Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung für einzelne Grundstücke unterschiedlich festgesetzt.

§ 22 (2) BauNVO — OFFENE BAUWEISE — O

Bei der mit O bezeichneten offenen Bauweise sind Garagen, Nebenräume u. überdachte Stellplätze im Grenzabstand unzulässig. Pergolen, Stützmauern, Zäune sind im Grenzabstand zulässig.

offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig.

§ 22 (4) BauNVO — BESONDERE BAUWEISE

Bei der mit b_1 bezeichneten besonderen Bauweise kann - unter Beachtung der Baugrenzen und Baulinien - einseitig auf die nordöstliche Grundstücksgrenze angebaut werden. Auf der gegenüberliegenden Grundstücksseite sind die Grenz- und Gebäudeabstände nach LBO einzuhalten. — b_1

Bei der mit b_2 bezeichneten besonderen Bauweise kann - unter Beachtung der Baugrenzen und Baulinien - mit dem Baukörper einseitig auf die Grundstücksgrenze angebaut werden. Auf der gegenüberliegenden Grundstücksseite können im Grenz- bzw. Gebäudeabstand eingeschossige Zwischenbauten errichtet werden, die neben Garagen und Nebenräumen auch Aufenthaltsräume enthalten können. — b_2

Nutzungsschablone

Nutzung	Geschoßzahl	WA	II
Max. Grundfläche der baul. Anlagen OFL MAX/GLZ MAX	Max. Geschoßfläche der baul. Anlagen GFL MAX/GFZ MAX	160	280
Bauweise	---	O	
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen wie Dachform, Dachneigung		SD DN 24 - 26°	

§ 9 (1) 2 BBauG in Verb. mit § 23 (1) BauNVO — DIE ÜBERBAUBAREN UND DIE NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen oder Baulinien festgelegt.

Baugrenze

Baulinie

Auf die eingezeichneten Baulinien muß bei den Häusern Nr. 28A-D auf dem Baukörper auf mindestens 5 m Länge angebaut werden.
Bei allen anderen eingezeichneten Baulinien muß auf mindestens 8 m Länge angebaut werden (siehe dazu bauordnungsrechtliche Festsetzungen).

§ 23 (3) BauNVO — Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen errichtet werden

Einfriedigungen

Terrassen

Mauern, die zur Gliederung des Gartens notwendig sind.

Sichtschutzeinrichtungen können bis zu einer Höhe von max. 1,80 m und einer Länge von max. 10,00 m errichtet werden. Werden diese über Eck geführt, so darf die Gesamtlänge 10,00 m nicht überschreiten.
Sie dürfen auch auf den Grenzen errichte werden.

Pergolen

nicht überdachte Schwimm- und Pflanzbecken.

§ 9 (1) 2 BBauG — STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

wird durch Eintrag der Firstrichtung (siehe Eintrag im Plan) und der Baugrenzen und Baulinien festgelegt.

Firstrichtung

§ 9 (1) 4 BBauG — FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Die Garagen sind im Baukörper, bzw. als Anbauten unterzubringen. (siehe dazu bauordnungsrechtliche Festsetzungen)
Die eingeschriebene Bezeichnung ist für die Lage der Garagen sowohl innerhalb des Gebäudes als auch innerhalb des Grundstücks nicht zwingend.

Garagen im EG — GA

Garagen im Kellergeschoß — KGA

Die notwendigen Stellplätze sind im Bebauungsplan nicht ausgewiesen. Sie sind auf dem Baugrundstück unterzubringen.

§ 69 LBO — Nach § 69 (2) LBO sind Stellplätze und Garagen in ausreichender Zahl herzustellen. Verlangt werden mindestens

für jede Hauptwohnung 1 Stellplatz u. 1 Garage

pro Einliegerwohnung 1 Garage

§ 9 (1) 5 BBauG — Die flächen für den Gemeinbedarf
Gemeinbedarfsflächen für Schule, Turnhalle, Festhalle, Festplatz

Gemeinbedarfsflächen für Freisportanlagen und zugehörige bauliche Anlagen wie Vereinsheim, Tribüne, Beleuchtungseinrichtungen usw.

§ 9 (1) 10 + Abs.G BBauG — Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Einzäunung und Bepflanzung oberhalb einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante auf Dauer freizuhalten.

1. Werbeanlagen im nicht überbaubaren Teil entlang L 284 sind unzulässig.
2. Schallschutzmaßnahmen für Geb.25, 26 A, 26 B und 26 C (s.Muster)

§ 9 (1) 11 BBauG — DIE VERKEHRSFLÄCHEN

Ortsdurchfahrt — O.D.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
Gehweg — 2,00

Wohnstraße mit gemeinsamer Nutzung für alle Verkehrsarten — 5,00

öffentliche Parkierungsflächen — P

Ein- und Ausfahrtsverbot

§ 9 (1)12 BBauG — Die Versorgungsflächen/Umformstation

§ 9 (1)15 BBauG — DIE ÖFFENTLICHEN GRÜNANLAGEN

Kinderspielplatz für Kinder von 6 - 12 Jahren mit Sandkasten, Rutsche und Schaukel

§ 9 (1)17 BBauG in Verb. mit § 13 (3) LBO — AUFSCHÜTTUNGEN ABGRABUNGEN; Böschungen

Geringfügige Aufschüttungen und Abgrabungen zur Anpassung des Geländes an die Gebäude und Verkehrsflächen sind zulässig. Dabei muß ein natürlicher Übergang des Geländes an den Grundstücksgrenzen gewährleistet sein.

§ 9 (1)21 BBauG — LEITUNGSRECHTE

Leitungsrecht zugunsten der EVS — L.R.

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit — G.R. F.R.

§ 9 (1)25a BBauG — Das ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Pflanzgebot für Bäume
Pflanzgebot für Hecken und Sträucher
Die Bepflanzung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke mit heimischen, hochwachsenden Bäumen bzw. heimischen Sträuchern und geschnittene Hecken hat nach dem Eintrag im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu erfolgen.
(siehe dazu nachfolgende Pflanzliste)
Dabei kann der Standort der Bäume im Umkreis von ca. 3,00 m verrückt werden.
Die Abstandsvorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten.

Pflanzliste

Bäume	
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Winterlinde	(Tilia Cordata)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Stieleiche	(Quercus pedunculata)
Salweide	(Salix caprea)

alternativ möglich:

Apfel- Hochstämme in Lokalsorten
Birnen-Hochstämme in Lokalsorten
Walnuss (Juglans regia)

Sträucher	
Haselnuss	(Corylus avellana)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Kreuzdorn	(Rhamnus cathartica)
Heckenrose	(Rosa canina)

Heckenpflanzen	
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Weißdorn	(Crataegus monogyrna)
Feldahorn	(Acer campestre)

§ 9 (2) BBauG — HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

Erdgeschoßfußbodenhöhe bezogen auf Normal Null — EG.

Hanggeschoßfußbodenhöhe siehe Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes — HGH.

Die eingetragene Erdgeschoßfußbodenhöhe muß nicht über die gesamte Grundfläche eingehalten werden.

Höhenlage der Straße bezogen auf Normal Null mit Visierbruch und Angabe des Gefälles — 620.15 2%

Alle NN Höhen sind auf das neue Württ. System bezogen. Die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung der Verkehrsflächen notwendig sind, auf den Baugrundstücken zu dulden.

§ 9 (7) BBauG — GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

Dieser ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Abtrennung unterschiedlicher Nutzungen und Festsetzungen

TEXTTEIL

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 111 (5) LBO i.V.m. § 9(4)BBauG siehe auch § 16(1)(2) LBO — Die nach § 111 LBO getroffenen Festsetzungen werden nach den Verfahrensvorschriften des BBauG mit diesem Bebauungsplan erlassen.

§ 3(2)4 BauVorl. VO Allgemein. — Die Gebäude sind in der Gestaltung aufeinander abzustimmen. Dies gilt insbesondere bei Grenzgebäuden für den Anschluß der Dächer, die Traufausbildung und die Wahl der sichtbaren Materialien. Dementsprechend sind in den Ansichten der Baugesuche die angrenzenden Gebäude mit den Fassadenteilen unter Materialangabe darzustellen.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 111(1) LBO § 16 (1)(2) LBO — Satteldächer, Satteldächer, gleichschenklige und ungleichschenklige — SD. DN Z.B. 24-26°

Dächer — Alle Nebengebäude sind mit geneigten Dächern zu versehen.

Dachneigungen bei Haupt- und Nebengebäuden. Siehe Einschrieb in zeichnerischen Teil.

Dachdeckung — Dachdeckung bei Haupt- und Nebengebäuden naturrote oder engobierte Ziegel, rot oder braun eingefärbte Betondachsteine.
Innerhalb einer Gebäudegruppe ist einheitliches Dachdeckungsmaterial zu verwenden.
Anlagen und Einsparung von Primärenergie sind zulässig.

Dachaufbauten — Dachgauben und Dacheinschnitte sind, sowie Oberlichter, die durch pultdachartige Versetzungen der Dachflächen entstehen, zulässig.

Traufseitige Dachvorsprünge müssen mindestens 0,75 m zu betragen.

First — Lage der Firste bei Haupt- und Nebengebäuden mittig bzw. asymetrisch.

Außenwandgestaltung — Die Außenwände sind zu verputzen oder in geschlemmtem Mauerwerk auszuführen. Farbige Gestaltung ist zulässig. Zur Fassadengliederung können Teilflächen, z.B. Giebeldreiecke, Brüstungselemente, Erker, Balkongeländer usw., in Holz ausgeführt werden.

Die sichtbaren Materialien der Garagen und Nebengebäude, der Stützmauern, der Sichtschutzwände, haben denjenigen der Hauptbaukörper zu entsprechen.
Pergolen und Rankgerüste sind in Holz auszuführen.

Gebäudehöhen — Die maximale Gebäudehöhe wird durch die maximale Traufhöhe und die maximale Firsthöhe festgesetzt.

Bezugshöhe ist die eingetragene Erdgeschoßhöhe. Bei den Häusern 21-24 für die Ostseite die eingetragene Hanggeschoßfußbodenhöhe.

Von dieser aus wird gemessen:

1) Die Traufhöhe am Schnittpunkt der Außenwandverlängerung mit der Unterkante, Sparren bzw. Dachträgerkonstruktion.
Die im zeichnerischen Teil angegebenen Traufhöhen in Verbindung mit den Baulinien an der Straßenfront sind zwingend. — TRH. 250
Für die Festlegung aller übrigen Traufhöhen/ Straßen und Gartenseite gilt:
Auf jeder Gebäudeseite muß die Traufhöhe von 3,10 m auf eine Länge von mind. 6 m eingehalten werden.
Anschließende Rücksprünge (bei zweigeschossigen Gebäuden und bei eingeschossigen Gebäuden mit Hanggeschoß) die zur Belichtung des darüberliegenden Geschosses dienen, sind zulässig.
Siehe dazu Regelquerschnitte.

2) Die Firsthöhe bis Unterkante Sparren bzw. Tragkonstruktion

Die max. Firsthöhe ist jeweils für die höchst zulässige Dachneigung angegeben.
Siehe dazu Regelquerschnitte.

Schallschutz — Zur Abschirmung des Fabriklärmes sind die Grundrisse der Gebäude auf den Plätzen 25/26A, 26B und 26C so zu gestalten, daß sie entsprechend § 9 Abs. 6 keinen Anspruch auf den Planungsrichtpegel für das allgemeine Wohngebiet erheben. Auf der Nordseite der Gebäude sind Schallschutzfenster einzubauen. Diese planungsrechtliche Kennzeichnung gewährleistet die Durchsetzung der zum ausreichenden Lärmschutz erforderlichen einzelbaulichen Maßnahmen im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens (siehe Broschüre "Schutz gegen Verkehrslärm" des Innenministeriums Baden Württemberg)
~~Zur Abschirmung des Fabriklärmes sind die Grundrisse der Gebäude auf den Plätzen 25, 26 A 26 B u. 26 so zu gestalten, daß sie entsprechend § 9 Abs. 6~~

Straßen mit Gehweg = reine Fahrstraßen

Straßen ohne Gehweg = **Wohnstraßen**

§ 111 (1)3 LBO — Pro Wohneinheit wird eine Außenantennenanlage zugelassen

Antennen § 111 (1)4 LBO — Niederspannungsleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen zu verkabeln.

Außenanlagen

§ 111 (1)6 LBO — Gegen die öffentlichen Verkehrsbereiche sind Einfriedungen mit Ausnahme der im zeichnerischen Teil festgelegten geschnittenen Hecken (Höhe max. 0,80 m) nicht zulässig.
In der vom Straßenraum abgewendeten Hofseite, können die einzelnen Grundstücke gegeneinander abgegrenzt werden durch:

- Sichtschutzwände (siehe Festsetzung 1.1.5 und 2.1.3)
- Geschnittene oder lockere Hecken mit innenliegendem Wildzaun (Höhe max. 0,80 m), wobei die Abstandsvorschriften des Nachbarrechts zu beachten sind.

§ 111 (1)6 LBO § 12 (1) 1 LBO — Die Vorgärten dürfen nicht als Lager oder Arbeitsflächen genutzt werden. Sie sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten

Die Garagenzufahrten, die Hauseingänge und die evtl. notwendigen Stellplätze sind im Material der öffentlichen Verkehrsflächen -Wege und Plätze- zu gestalten.

D. HINWEISE

Ungefähre Fläche der Baugrundstücke in ca. m² — Z B GR CA720M²

Hausnummern — 12A

Grenzbauten

Bei Grenzbauten werden auf die nachbarrechtlichen Vorschriften § 7 b (Überbau) und § 7 c (Hammerschlag und Leitungsrecht) hingewiesen.

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "BILDSTÖCKLE" 1 BAUABSCHNITT DER GEMEINDE MOCHENWANGEN.

RAVENSBURG, den 21.09.1981

Mungs

Bebauungsplan und textl. Festsetzungen anerkannt:
27. April 1982
Pätzold
(Pätzold)
Bürgermeister

Beschlossen vom Gemeinderat am 27.04.1982

Genehmigt mit Erlaß Nr. 401-612.21 vom 20. OKT. 1982 Landratsamt Ravensburg
Scheffold

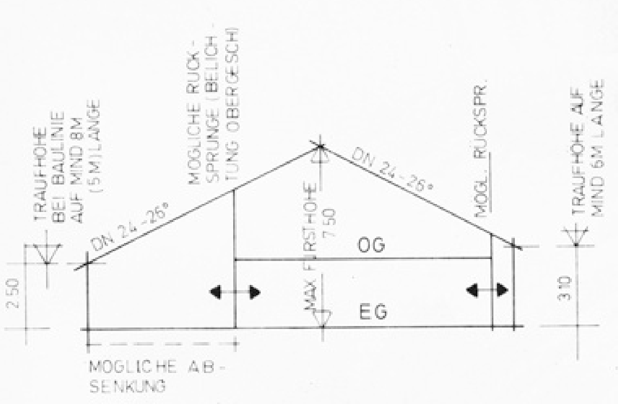
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BBauG am	
Beteiligung der Bürger gem. § 2 a BBauG am	14. OKT. 1981 / 15. OKT. 1981
Als Entwurf vom Gemeinderat beschlossen am	27. APR. 1982
Auslegung des Entwurfs bekanntgemacht am	14. MAI 1982
bzw. in der Zeit vom .... bis	
Als Entwurf gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am	27. APR. 1982
Genehmigt gem. § 10 BBauG vom	
mit Erlaß vom	
Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht am	
bzw. in der Zeit vom .... bis	
durch	
ausgelegt gem. § 12 BBauG vom .... bis	
in Kraft getreten am	

1. Änderung des Bebauungsplans für Bauplatz Nr. 4a durch GR-Beschluß vom 24.5.83
Bestätigt durch Erlaß des Landratsamtes Ravensburg vom 21.7.83 Nr. 401-612.21 sch.
Aufeld

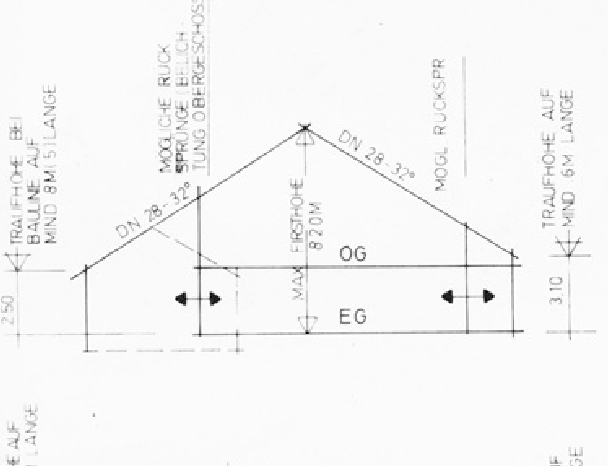
Unterschrift

2. Änderung des Bebauungsplans für Bauplätze Nr. 6 u. 7 durch GR-Beschluß vom 27.7.83
Bestätigt durch Erlaß des Landratsamtes Ravensburg vom 20.7.84 Nr. 401-612.21 sch.
Aufeld

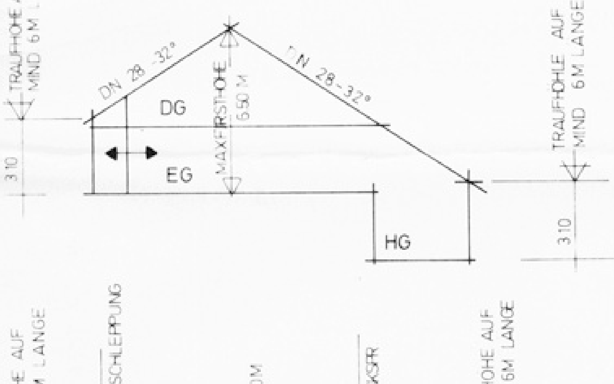
REGELQUERSCHNITTE FÜR DIE MAX NUTZUNG DER VERSCH. HAUSTYPEN



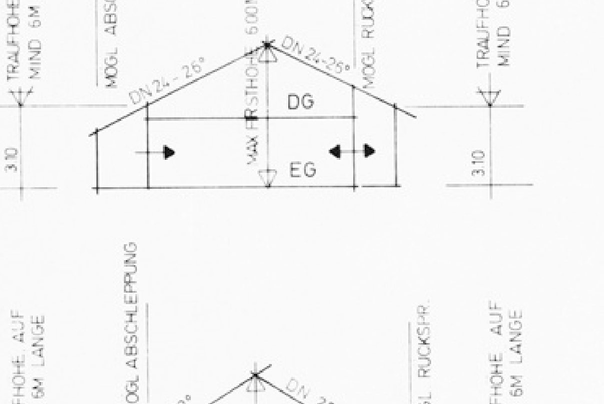
TYP II DN 24-26°
HAUS NR 1.2.10.11.12.26



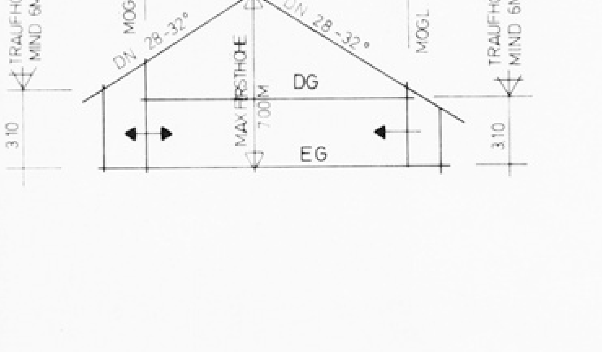
TYP II DN 28-32°
HAUS NR 8.9.15.16.17. 27.28.29



TYP I + HG DN 28-32°
HAUS NR 21.22.23.24.



TYP I DN 24-26°
HAUS NR 13.14.25.30



TYP I DN 28-32°
HAUS NR 5.6.7 18.19.20 3.4

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. (BGl. S. 760)
4. **Planzeichnungsverordnung (PlanzV)** i.d.F. vom 18.12.1990

B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

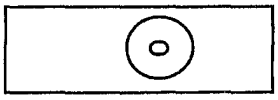
	1.	**Art der baulichen Nutzung**	**§ 9(1)1**	**BauGB**
	1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 4	BauNVO
	1.1.1	Einschränkung von Nutzungen im WA-Gebiet: von den nach § 4(3) genannten Nutzungsarten sind: -Gartenbaubetriebe und -Tankstellen nicht zulässig	§ 4(3)	BauNVO
	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** entsprechend den Einschrieben im Plan	**§ 9(1)2**	**BauG**
O	3.1.1	offene Bauweise	§ 22	BauNVO
	3.2	Hausformen		
Grau gekennzeichneter Bereich: Geändert laut Satzungsbeschluss vom 18.04.2005				
ED	3.2.1	Einzelhaus und Doppelhaus entsprechend Einschrieb im zeichnerischen Teil		
	3.3	Baugrenze Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.	§ 3(1+3)	BauNVO
	3.4	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen		
	3.5	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen		
	3.6	Garagen und/oder Stellplätze Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.	§ 9(1)4	BauGB § 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 m^3 Rauminhalt, 9 m^2 Grundfläche und 3,25 m Gesamthöhe bei einem Gesamtrauminhalt dieser Gebäude von 60 m^3 pro angefangene 1000 m^2 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 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. 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.	§ 9(1)20	BauGB

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, Schotterrasen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenanteilen, Rasengittersteine)

6.3 Einzelpflanzgebote



Pflanzung und dauerhafte Erhaltung eines Hochstamms 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

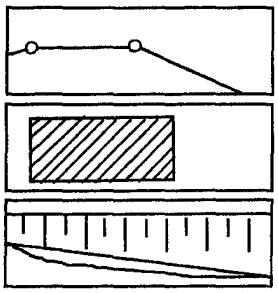
Bäume der Pflanzliste 2
(Bäume mit mittlerem Kronenvolumen)

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, iszt 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 oberflächig 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 Niederschlagswässer 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

geändert 10. Änderung vom 18.04.2005

.....
Bürgermeister Heurich

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

geändert 10. Änderung vom 18.04.2005

.....
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 Wendeplatte 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

Gemeinde Wolpertswende / Roland Groß

9. Änderung des Bebauungsplans "Bildstöckle 1. BA" Gemeinde Wolpertswende

BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
3. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORHABEN
6. NOTWENDIGKEIT DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG
7. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
8. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
9. ERSCHLIESSUNG
10. BAULICHE NUTZUNGEN
11. GRÜN- UND FREIFLÄCHEN
12. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN
13. GESTALTERISCHE VORSCHRIFTEN
14. AUSWIRKUNGEN
15. UMWELTSCHUTZ, EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT MIT AUSGLEICHSBILANZIERUNG
16. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
17. PLANDATEN
18. KOSTENSCHÄTZUNG

1. Allgemeines	Die im Bebauungsplan abgegrenzte Fläche umfasst einen kleinen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bildstöckle“. Der zur Änderung abgegrenzte Bereich ist bisher unbebaut und wurde als öffentliche Bedarfsfläche ausgewiesen. Aufgrund der nun zwischenzeitlich gesicherten Weiterentwicklung der Gemeinde ist sichergestellt, dass an diesem Standort der ursprünglich angedachte öffentliche Bedarf nicht mehr besteht. Als wertvolle, innerörtlich bebaubare Fläche mit voller Erschließungsvorleistung soll nun diese Fläche der Wohnnutzung zugeführt werden.
2. Räumlicher Geltungsbereich	Die Abgrenzung des Geltungsbereichs für die Änderung des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt: Gemäß Planeintrag Im Norden und Osten durch die Wohnerschließungsstraße Im Süden durch die nördliche Grenze der Parzelle 1468 sowie die jeweils nördliche Grenze der Parzellen 1539/10, 1538/6 und 1538/5 Im Westen Ebenfalls durch die bestehende Erschließungsstraße
3. Räumliche und strukturelle Situation	Der Planungsbereich liegt nahezu allseitig umschlossen von bebauten, durch Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten, Siedlungsbereichen. Im Norden, Osten und Süden gekennzeichnet durch Wohnbebauung. Als Besonderheit grenzt an der Südostecke das kirchliche Gemeindehaus an. Die vorhandene Bebauungsstruktur wie auch die durch den Bebauungsplan zulässige Höhenentwicklung ist durchmischt zwischen ein- und zweigeschossiger Bauweise. Im Westen grenzt direkt ein öffentlicher Parkplatz an. Unmittelbar anschließend liegt der vorhandene Sportbereich mit Spielfeld und Sportheim etc.
4. Bestehende Rechtsverhältnisse:	Das Planungsgebiet ist durch rechtskräftigen Bebauungsplan „Bildstöckle“ planungsrechtlich festgelegt. Für den Änderungsbereich ist öffentlicher Bedarf ausgewiesen mit Planeintrag Schule, Turnhalle, Festhalle, Festplatz.
5. Übergeordnete Planungen und Vorhaben:	Der Flächennutzungsplan stellt im Planungsgebiet die im Bebauungsplan bisher festgelegt Gebietsfestsetzung dar.
6. Notwendigkeit der Beb.-Plan Aufstellung	Der Bedarf an öffentlicher Gemeinbedarfsfläche an dieser Stelle ist nicht mehr gegeben. Es besteht jedoch dringender Bedarf an Wohnbaufläche.

7. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes als Änderung des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bildstöckle" im Teilbereich wird der geänderten städtebaulichen Entwicklung dieses Gesamtareals von Mochenwangen Rechnung getragen. Der bisher unbebaute Bereich wird entsprechend der im Umgebungsbereich vorhandenen städtebaulichen Strukturen sinnvoll geordnet. Diese Strukturen werden weitergeführt als Wohnbebauung.

Im Hinblick auf den angrenzenden Sportbereich wird sowohl von der Erschließungsstruktur wie auch von der Ausrichtung der Gebäude, insbesondere mit Zuordnung der Garagen und durch die Zulässigkeit von Schallschutzmauern, der besonderen Situation im Hinblick auf Immissionen aus dem Sportgelände Rechnung getragen.

Im Nordwesten des Planungsbereiches wird in Ergänzung des bereits vorhandenen und auch planungsrechtlich festgelegten öffentlichen Parkplatzes eine Erweiterung und Ergänzung planungsrechtlich festgesetzt im Hinblick auf den bestehenden Bedarf. Durch die zweiseitige Anordnung der Stellplätze wird sowohl die Erschließungsstraße wirtschaftlich sinnvoll ausgenutzt wie auch eine günstige Bündelung der Parkierung in der Zuordnung zum Bedarf erreicht.

Mit der Ausweisung von überwiegend Einfamilienhäusern wird in adäquater städtebaulicher Form die vorhandene Umgehungsbebauung weitergeführt.

8. Eigentumsverhältnisse:

Der gesamte Planungsbereich ist im Besitz der Gemeinde Wolpertswende.

9. Erschließung:

Der gesamte Planungsbereich ist bereits vollständig erschlossen. Lediglich für die aus städtebaulichen Gründen sinnvolle ergänzende Bebauung im Süden des Planungsbereiches wird ein kurzer Stichweg mit kleiner Wendemöglichkeit neu benötigt.

10. Bauliche Nutzungen:

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet trägt der vorhandenen Umgebungsbebauung Rechnung und führt diese Strukturen weiter.

Mit dieser Ausweisung werden auch den angrenzenden öffentlichen Nutzungen, insbesondere dem Sportbereich und dem kirchlichen Gemeindezentrum im Süden, Rechnung getragen.

Das Nutzungsmaß wird bestimmt durch maximal bebaubare Grundfläche, Geschossfläche und durch Baugrenzen sowie die maximale Wand- und Gebäudehöhe.

Als für unzulässig erklärte Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden mit der umgebenden Nutzungsstruktur der überwiegend vorhandenen Wohnbe-

bauung im Hinblick auf mögliche Zunahme von Verkehrsfrequenzen und damit Lärmimmissionen begründet.

11. Grün- und Freiflächen:

Das städtebauliche Grundkonzept der Bebauungsstruktur ergibt über die aneinanderstoßenden Privatgärten einen innenliegenden Grünbereich der im Hinblick auf die Besonnung südorientiert optimale Belichtungsverhältnisse ermöglicht. Die Vernetzung dieser Grünräume ist auch in ökologischer Hinsicht besonders günstig zu bewerten.

12. Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Das Schmutzwasser aus dem gesamten Planungsbereich ist kanaltechnisch erfasst und wird in die Kläranlage der Gemeinde Mochenwangen eingeleitet. Die ordnungsgemässe Abwasserreinigung wie auch die Regenwasserbehandlung in Regenüberlaufbecken ist gewährleistet.

Vom beauftragten Ingenieurbüro ist auf der Grundlage einer Baugrundbeurteilung die Entsorgung in einem „modifizierten Entwässerungssystem" ausgearbeitet worden. Der Notüberlauf der Muldenversickerungsflächen wird mangels geeignetem natürlichen Vorfluter in das bestehende Mischwasserkanalsystem eingeleitet.

Der Planungsbereich ist mit Frischwasser und Elektrizität versorgt.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

13. Gestalterische Vorschriften:

Gestalterische Vorschriften, festgesetzt als örtliche Bauvorschriften, werden mit dem Ziel der Weiterführung und Erhaltung des Ortsbildes und der Notwendigkeit der Integration dieses Teilbereiches in die vorhandenen Umgebungsbebauung begründet und festgesetzt.

Aufgrund der nahezu ebenen Geländesituation werden die Stützmauern, notwendig überwiegend nur für Lichtschächte der Untergeschosse, hinsichtlich der Höhenentwicklung und auch hinsichtlich des Abstands zur öffentlichen Strassenfläche eingeschränkt um gestalterisch unverträgliche Geländeversprünge auszuschliessen.

14. Auswirkungen:

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und in einem kleinen Teilbereich die Ergänzung des bestehenden öffentlichen Parkplatzes führt die vorhandene Nutzungsstruktur in diesem Bereich sowie die Bebauungsstrukturen konsequent weiter. Im Hinblick auf die bisher festgesetzten öffentlichen Bedarfsflächen ergibt sich in allen Belangen eine Verringerung von möglichen Belastungen aus Verkehren insbesondere aus dem KFZ-Verkehr.

Im Hinblick auf die angrenzende Sportfläche wurde ein Schallgutachten im Vorfeld der Planung im Februar 2002 beauftragt und durch das Ing. Büro Manfred Spinner aus Riedlingen vorgelegt. Das Ergebnis dieses Schallgutachtens vom Februar 2002 ist, dass „Bedenken gegenüber der Ausweisung des Wohngebietes und der Nutzung des Sportplatzes bestehen bezüglich der Lärmeinwirkungen

	des Spiel- und Trainingsbetriebs bei Beachtung der aufgezeigten Nutzungszeiten nicht, da die Anforderungen der 18. BImSchV erfüllt werden" (Auszug aus Schallgutachten).
15. Umweltschutz, Eingriffe in Natur und Landschaft mit Ausgleichsbilanzierung:	Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB sind nicht erforderlich da es sich um einen planungsrechtlich bereits festgelegten Bereich handelt.
16. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange:	Sowohl die Bürger werden in einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung beteiligt wie auch die Träger öffentlicher Belange angehört. Die Ergebnisse dieser Verfahrensschritte werden im Verlauf des Verfahrens eingearbeitet werden.
17. Plandaten:	Das Verfahrensgebiet umfasst ca. 0,5 ha
18. Kosten:	Die Planungsfläche befindet sich im Besitz der Gemeinde. Bis auf die kleine Sticherschließung sind keine weiteren Erschließungsleistungen notwendig. Die anfallenden Kosten werden in den Haushaltsplan der Gemeinde eingestellt.

Anerkannt:
Wolpertswende, den 27.01.2003
zuletzt geändert am 24.02.2003

.....
Bürgermeister Heurich

Aufgestellt:
Ebersbach, den 27.01.2003
zuletzt geändert am 24.02.2003

.....
Roland Groß

Die Übereinstimmung mit der Urschrift/Abschrift mit der Urschrift wird beglaubigt
Wolpertswende, den 08. Dez. 2003
Stephan

Genehmigt mit Erlass
AZ-Nr. 4/C-621.41
vom 30. OKT. 2003
Landratsamt Ravensburg

LANDRATSAMT RAVENSBURG

2

Örtliche Bauvorschriften

Zur 9. Änderung des Bebauungsplans “Bildstöckle 1.BA” Gemeinde Wolpertswende

A) RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)

B) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung **§ 74(1)1 LBO**
Siehe Einschriebe im Plan.

1.1 Dachform
SD = Satteldach
PD = Pultdach

Dachneigung
DN = Dachneigung von 20° - 45°

Flachdächer sind bei untergeordneten Dächern der Hauptgebäude zulässig, sowie für Garagen und Carports.

Neben den jeweils festgesetzten Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen) sowie Gebäude außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. der Flächen für Nebenanlagen andere Dachformen zulässig.

1.2 Dachdeckung:
Blecheindeckungen sind für die Dachflächen der Hauptgebäude ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Flächen für z.B. Dachgauben.
Beschichtete Blecheindeckungen sind zulässig für alle Nebengebäude und Garagen/Carports.

1.3 Anlagen (Eindeckungen+Fassaden) zur Nutzung der Primärenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind zulässig

2. Mauern **§ 74(1) LBO**

2.1 Stützmauern sind bis 1,50 m Höhe und in einem Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 0,5 m zulässig.

2.2 Sichtschutzwände sind im ausgewiesenen Teilbereich bis zu einer Höhe von max. 2,00 Meter zulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 74(1)3 LBO

3.1 Das bestehenden natürliche Gelände ist grundsätzlich beizubehalten.
Flächige - und über das gesamte Grundstück gleichmässig aufgetragenene - Geländeaufschüttungen sind zur Unterbringung des Erdaushubes aus der Baugrube zulässig.
Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken.
Minimale Anböschungen und Abböschungen sind nur zulässig, sofern sie die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungssituation berücksichtigen. Sie sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.
Die erforderlichen Geländeveränderungen zur Unterbringung der Versickerungsmulden sind zulässig

4. Niederschlagswasserversickerung § 74(3)2 LBO

Bei der Errichtung von neuen Gebäuden oder Bauteilen im Geltungsbereich ist das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der privaten Grundstücke wie folgt abzuleiten:

1. Muldenversickerung:

Herstellung von Retentionsmulden die das Oberflächenwasser und Dachflächenwasser vollständig über die belebte Bodenzone oberflächennah zur Versickerung bringen.

Folgende Maßnahmen sind zu beachten:

- Richtwert bei 200 m² befestigter Fläche = 20m² Versickerungsfläche bei 35 cm Muldentiefe, Notüberlauf mind. 35 cm.
- Sickermulden können als Einzelmulde oder in mehreren Mulden aufgeteilt werden.
- Lage frei wählbar, jedoch im Abstand von mind. 2,00 m zur Grenze eines anderen privaten Grundstücks.
- Tiefe max. 0,35 m.

2. Kombination Zisterne +Muldenversickerung

Herstellung von Zisternen. Diese Zisternen müssen über einen zwangsentleerbaren Volumenanteil in der Größe von 3 m³/100 m² befes-

tigter Fläche verfügen. Die Ableitung der Zisternen darf eine Größenordnung von 0,1 l/sec. je 100 m² befestigter Fläche nicht überschreiten. Der gedrosselte Überlauf aus den Zisternen ist nur über eine zusätzliche Muldenversickerung zulässig. Die Versickerung über einen Sickerschacht ist nicht zulässig.

- Richtwert bei 200 m² befestigter Fläche = 20m² Versickerungsfläche bei 35 cm Muldentiefe, Notüberlauf mind. 35 cm.
- Sonstige Festsetzungen wie oben unter Muldenversickerung festgesetzt.

Für beide Lösungen wird der Notüberlauf an das bestehende Mischwasserkanalnetz angeschlossen.

5. Außenantennen **§ 74(1)4 LBO**

Satellitenantennen sind maximal eine Anlage pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte zulässig.

Anlagen zu den Örtlichen Bauvorschriften

Begründung in der Fassung vom 27.01.2003
zuletzt geändert am 24.02.2003

Anerkannt:
Wolpertswende, den 27.01.2003
zuletzt geändert am 24.02.2003

.....
Bürgermeister Heurich

Aufgestellt:
Ebersbach, den 27.01.2003
zuletzt geändert am 24.02.2003

.....
Roland Groß

Die Übereinstimmung der Fotokopie/Abschrift mit der Urschrift wird beglaubigt
Wolpertswende, den 08. Dez. 2003

Genehmigt mit Erlass
AZ-Nr. 410-621.41
vom 30. OKT. 2003
Landratsamt Ravensburg

LANDRATSAMT RAVENSBURG

9. 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 15.12.2001. (BGBL. I.S. 3762)
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. (BGl. S. 760)
4. **Planzeichnungsverordnung (PlanzV)** i.d.F. vom 18.12.1990

B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

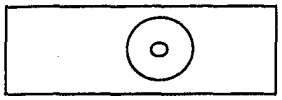
	1.	**Art der baulichen Nutzung**	**§ 9(1)1**	**BauGB**
	1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 4	BauNVO
	1.1.1	Einschränkung von Nutzungen im WA-Gebiet: von den nach § 4(3) genannten Nutzungsarten sind: -Gartenbaubetriebe und -Tankstellen nicht zulässig	§ 4(3)	BauNVO
	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** entsprechend den Einschrieben im Plan	**§ 9(1)2**	**BauG**
O	3.1.1	offene Bauweise	§ 22	BauNVO
	3.2	Hausformen		
E	3.2.1	Einzelhaus entsprechend Einschrieb im zeichnerischen Teil		
	3.3	Baugrenze Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.	§ 3(1+3)	BauNVO
	3.4	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen		
	3.5	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen		
	3.6	Garagen und/oder Stellplätze Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.	§ 9(1)4	BauGB § 12 BauNVO
	4.	**Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen** zulässig sind:	**§ 9(1)2+4**	**BauGB, §23 BauNVO**

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 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. 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.	§ 9(1)20	BauGB
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, Schotterrasen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenanteilen, Rasengittersteine)

6.3 Einzelpflanzgebote



Pflanzung und dauerhafte Erhaltung eines Hochstamms 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

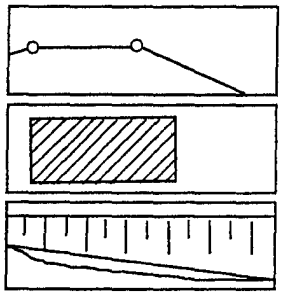
Bäume der Pflanzliste 2
(Bäume mit mittlerem Kronenvolumen)

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, iszt 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 oberflächig 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 Niederschlagswässer 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

Anerkannt:
Wolpertswende, den 27.01.2003
zuletzt geändert am 24.02.2003

.....
Bürgermeister Heurich

Aufgestellt:
Ebersbach, den 27.01.2003
zuletzt geändert am 24.02.2003

.....
Roland Groß

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit der Urschrift wird bestätigt.
Wolpertswende, den 08. Dez. 2003
Stephan

Genehmigt mit Erlass
AZ-Nr. 410-621.71
vom 30. OKT. 2003
Landratsamt Ravensburg

LANDRATSAMT RAVENSBURG

(20 II

BEGRÜNDUNG ZUR VEREINFACHTEN ÄNDERUNG GEMÄß § 13 BAUGB DES BEBAUUNGSPLANES "BILDSTÖCKLE" 1. BA DER GEMEINDE WOLPERTSWENDE 8. ÄNDERUNG VOM 21.04.1997

Inhalt der Änderung

Eine Fläche von ca. 420 qm wird neu in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen, um dem Grundstücksbesitzer die Möglichkeit zu geben, eine Doppelhaushälfte erstellen zu können.

Die Hinzunahme der Planungsfläche ist unbedenklich, weil sie als kleines Restgrundstück von den Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes seither schon tangiert war.

Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes haben auch für dieses Grundstück ohne Ausnahme Gültigkeit.

Die überbaubare Fläche wurde entsprechend der Bauvoranfrage für das Gesamtgrundstück geändert.

Aufgestellt: Kreisplanungsamt Ravensburg
23.05.1997 - Lutz -

1. Ausfertigung

B E G R Ü N D U N G

zur 7. Änderung des Bebauungsplanes "Bildstöckle"
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BBauG gemäß
Gemeinderatsbeschluß vom 03. Juni 1986

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Bildstöckle" bei den Bauplätzen Nr. 28 A - D ist erforderlich, damit dem Bauherrn ermöglicht werden kann, größere Garagenvorplätze und Stellplätze in der erforderlichen Anzahl anzulegen und auch die Gebäude individueller gestalten zu können.

Außerdem ist die bisherige gering versetzte Höhenlage (EGH) für ein Doppelhaus oder eine Hausgruppe nachteilig. Es sollte eine mittlere EGH mit 471.50 festgesetzt werden.

Es ist erforderlich, die im Nord-Westen und Nord-Osten festgesetzten roten Baulinien in Baugrenzen (blau) zu ändern und die Baugrenzen im Nord-Westen zu begradigen.

Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.
Der Gemeinde Wolpertswende entstehen durch die Änderung keine Kosten.

Gefertigt:
Wolpertswende,
den 03. Juni 1986

(Reinhold Gessler)
Fr. Architekt

Anerkannt:
Wolpertswende,
den 03. Juni 1986

(Heurich)
Bürgermeister

1 . Ausfertigung

B E G R Ü N D U N G

Zur 6. Änderung des Bebauungsplanes "Bildstöckle"
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BBauG gemäß
Gemeinderatsbeschluß vom 28.04.1986

Die erneute vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Bildstöckle" beim Durchlaß für die Bauplätze Nr. 2 A und 2 B ist erforderlich, weil die Festsetzungen darin nicht dem von Bauherrn eingereichten Hausentwurf entsprechen und den der Gemeinderat in dieser Form zugestimmt hat.

Folgende Änderungen werden notwendig:

Gebäudekennzeichen in Hausgruppenzeichen
Erhöhung der überbaubaren Grundstücksfläche
Erhöhung der überbaubaren Geschoßfläche.

Weitergehende Änderungen sind nicht erforderlich.

Der Gemeinde Wolpertswende entstehen durch diese Änderung keine Kosten.

Aufgestellt:
Wolpertswende,
den 28.04.1986

(Wegerer)
Verw.Angest.

Anerkannt:
Wolpertswende,
den 28.04.1986

(Leutrich)
Bürgermeister

3. Ausfertigung

/12 III

/31

B e g r ü n d u n g

zur

5. Änderung des Bebauungsplanes "Bildstöckle" in Mochenwangen Gde. Wolpertswende nach § 13 BBauG

I. Allgemeines

Der Bebauungsplan wird bei den Bauplätzen Nr. 2 A und 2 B geändert bezüglich der Bauquartiersgrenzen.

An diesem Standort ist lt. Bebauungsplan die Errichtung von einem Doppelhaus möglich, die Grundstücke haben einen Meßgehalt von 521 und 796 qm.

Für die Erstellung eines Hausteiles auf dem 796 qm großen Grundstück konnte bislang kein Käufer gefunden werden, dazu ist das Grundstück zu groß. Es würde sich auch für die Erstellung eines freistehenden Wohnhauses besser eignen.

In Mochenwangen ist noch Bedarf für Reihenhäuser auf Grundstücken mit ca. 400-500 qm vorhanden als Einfamilienwohngebäude.

Der jetzige Eigentümer beabsichtigt die Erstellung von 3 Reihenwohngebäuden.

Im Umriß und Querschnitt fügt sich die beabsichtigte Änderung dem Bebauungsplangedanken wie auch dem rechtlichen Teil des Bebauungsplanes ein. Die "Torsituation" am Eingang zum Baugebiet "Bildstöckle" wird durch den "Dreispänner" prägnanter.

II. Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde Wolpertswende durch diese Bebauungsplanänderung nicht.

Aufgestellt:
Wolpertswende, den 28.10.1985
Bürgermeisteramt:

(Wegerer)

Anerkannt:
Wolpertswende, den 28.10.1985

(Pätzold)
Bürgermeister

4. Änderung des Bebauungsplanes "Bildstöckle 1. Bauabschnitt"

Bei § 23 (3) BauNVO der planungsrechtl. Festsetzungen wird "Pergolen" gestrichen, Abschnitt § 14 BauNVO der "planungsrechtlichen Festsetzungen" wird ersetzt durch nachfolgenden Text:

Nebenanlagen: (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung - ausgenommen Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind ausnahmsweise zulässig, soweit Belange des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden.

Folgende Nebenanlagen sind mit den nachfolgenden Einschränkungen ausnahmsweise zulässig:

1. Holzschuppen und Geschirrhütten

Die Erstellung von Holzschuppen und Geschirrhütten kann unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden, sofern Belange des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden:
Die Grundfläche darf max. 15 qm und die gesamte Gebäudehöhe max. 3,20 m, gemessen vom vorhandenen Gelände, nicht überschreiten.

Der Einbau von Aufenthaltsräumen, Aborten und Feuerstätten ist nicht zugelassen. Das Gebäude ist in Holz zu erstellen.

Der Außenanstrich ist nur mit Lasuren in Holztönen zugelassen.

Dachform:	Satteldach 28° bis 36° Dachneigung
Dacheindeckung:	Holz- oder Ziegeleindeckung oder Eindeckung entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan für das Hauptgebäude.

2. Gewächshäuser

Die Erstellung von Gewächshäusern kann unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden, sofern Belange des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden:

Die Grundfläche darf max. 15 qm und die gesamte Gebäudehöhe 2,50 m, gemessen vom vorhandenen Gelände, nicht überschreiten.

3. a) Pergolen

Die Erstellung von Pergolen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit max. 20 qm Grundfläche kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Pergolen in Verbindung mit dem Baukörper erstellt und in einer Holzkonstruktion ausgeführt sind und Belange des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden.

3. b) Überdachte Freiplätze

Überdachte Freiplätze sind mit max. 20 qm Grundfläche zulässig, wenn sie in Verbindung mit dem Baukörper erstellt und in Holzkonstruktion ausgeführt sind und Belange des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden.

Die Eindeckung der Freiplätze muß zwischen den Sparren aus transparentem, lichtbeständigem Material erfolgen. Die Höhe der Freiplätze ist auf 2,50 m beschränkt, gemessen vom vorhandenen Gelände.

Die Grundstücke dürfen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit den unter Ziff. 1 und 2 genannten Nebenanlagen (Holzschuppen/Geschirrhütten/Gewächshäuser) mit max. 3 v.H. der Grundstücksfläche bebaut werden, jedoch unter Größenbeschränkung wie unter Ziff. 1 und 2 genannt.

Von den unter Ziff. 1 und 2 genannten Nebenanlagen ist nur eine auf einem Wohngrundstück zulässig, d.h. ein freistehendes Nebengebäude.

Nicht zugelassen sind folgende Nebenanlagen:

stationäre Antennenanlagen für Funkamateure in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Stellplätze: Die Anlegung von Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen kann im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dadurch die Belange des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.

Hinweise: Nebenanlagen unter 15 cbm Brutto-Rauminhalt sind genehmigungsfrei, sofern die Vorschriften der Landesbauordnung eingehalten werden. Für Nebenanlagen über 15 cbm Brutto-Rauminhalt ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich.

Bebauungsplanänderung gefertigt nach
Gemeinderatsbeschluß vom 28.10.1985, geändert 24.02.1986
Kreisplanungsamt Ravensburg

Gefertigt:

(Mengis)
Reg.Baumeister

Anerkannt:
Wolpertswende,
den 28.10.1985

(Pätzold)
Bürgermeister

Änderung anerkannt:
Wolpertswende, den 24.02.1986

(Pätzold)
Bürgermeister

Genehmigt mit Erlass vom 10.12.1986
Nr. 401-621.41 - schü/bu
Landratsamt Ravensburg
-Untere Baurechtsbehörde-

S gez. Schützbach-Fiesel

Beglaubigung

Die Übereinstimmung des Genehmigungsvermerkes mit dem Erlass vom 10.12.1986 wird beglaubigt.

Wolpertswende, den 19.12.1986.

Bürgermeisteramt:

(Wegerer)

5. Ausfertigung

B e g r ü n d u n g

zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Bildstöckle" in Mochenwangen gemäß Gemeinderatsbeschluß vom 25. Juni 1984

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Bildstöckle" ist erforderlich, damit die Bauherren Gessler und Gropper auf ihren Baugrundstücken Nr. 27 A und 27 B den Garagenstandort innerhalb des Bauquartieres selbst wählen können.

Die Ausweisung der GA im Bebauungsplan ist jeweils im Norden, allerdings dort nicht zwingend mit blauer Baugrenze. Auf der Nord-Ost-Seite des Bauquartieres ist im Bebauungsplan eine Rote Baulinie festgesetzt, hier besteht zwingendes Baugebot. Die Bauherren beabsichtigen hier die Erstellung der Garagen und würden nur noch einen Abstand zur Straßenkante mit ca. 2,5o m erreichen, anstatt 4,5 - 5 m.

Es ist erforderlich, die ausgewiesene Rote Baulinie in eine blaue Bauquartiersgrenze zu ändern.

Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich, der Gemeinde Wolpertswende entstehen hierdurch auch keine Kosten.

Gefertigt:
Wolpertswende, den
25. Juni 1984
(Wegerer)
VerwAng.

Anerkannt:
Wolpertswende, den
25. Juni 1984
(Pätzold)
Bürgermeister

FOTOKOPIE

1. Ausfertigung

Begründung

zur vereinfachten Bebauungsplanänderung "Bildstöckle"
der Gemeinde Wolpertswende vom 24.5.1983

Der Gemeinderat Wolpertswende hat am 24.5.1983 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Bildstöckle" betreffend der Höhernahme der EFH bei den Bauplätzen

Nr. 6 von 465.5o auf ~~466,oo~~ 465,8o *

Nr. 7 von 465.9o auf 466,8o

beschlossen.
Die Veränderung der Erdgeschoßfußbodenhöhe wurde auf Veranlassung der Grundstückseigentümer vorgenommen. Bei der Beteiligung nach § 2 a BBauG sind die bisherigen Festsetzungen der Höhenlagen den Grundstückseigentümern nicht besonders aufgefallen. Die Grundzüge der Bauleitplanung werden durch diese Veränderung der Erdgeschoßfußbodenhöhe nicht berührt.

* Geändert lt. Gemeinderatsbeschluß vom 27. Juli 1983.

Aufgestellt

Ravensburg, den 24.5.1983

Landratsamt

Mengis

Mengis

Anerkannt:

Wolpertswende, den 24.05.1983

Bürgermeisteramt

Pätzold

(Pätzold)
Bürgermeister

FOTOKOPIE

1. Ausfertigung

Begründung zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Bildstöckle" in Mochenwangen gemäß Gemeinderatsbeschluß vom 18. April 1983

Der Bebauungsplan "Bildstöckle" wurde vom Landratsamt Ravensburg am 20. Oktober 1982 genehmigt.

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BBauG wird erforderlich, um dem Eigentümer des Bauplatzes Nr. 4 A (Frl. Doris Arnold) die Erstellung eines Wohnhauses mit angebauter Doppelgarage, wie im amtl. Lageplan des Vermessungsbüros Mühleisen + Hummel vom 15.2.1983 dargestellt, zu ermöglichen.

Hierzu ist erforderlich, das im Bebauungsplan ausgewiesene Bauquartier um 3,00 m bzw. im Garagenbereich um 5,00 m nach Süden zu erweitern.

Es handelt sich um ein Eckgrundstück und das Baufenster weist Einschränkungen gegenüber den umliegenden Bauplätzen auf.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich und der Gemeinde Wolpertswende entstehen durch diese Änderung keine Kosten.

Gefertigt:

Wolpertswende, den
18. April 1983

(Wegerer)
VerwAng.

Anerkannt:

Wolpertswende, den
19. April 1983

(Pätzold)
Bürgermeister