

144
131

TEXTILICHE FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGS-
PLAN "MISCHGEBIET UFERWEG" DER GEMEINDE WOLPERTSWENDE, ORTSTEIL MOCHENWANGEN,
VOM 17.06.1991

A RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2254) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1122).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (BGBl. S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.01.1990 (BGl.S. 1).

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) 1 BauGB Die Art der baulichen Nutzung
Mischgebiet nach § 6 (1) (2) 1 - 5 BauNVO.
Die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO werden
nicht zugelassen.

M I

§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) 1 BauNVO und § 20 (2) 3 (4) BauNVO Das Maß der baulichen Nutzung
Größe der maximal zulässigen
Geschoßflächenzahl.

BEISPIEL

0,8

Siehe Einschrieb in die Nutzungsschablone.

Bei späterer Aufteilung der Grundstücksflächen sind die zulässigen Höchstwerte zu beachten. Geringfügige Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen und Treppenträumen in anderen Geschossen werden nicht hinzugerechnet.

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie baulichen Anlagen sowie sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

i.V.m.
 § 16 (2) 1 + (3)
 1 BauNVO u. § 19
 (4) BauNVO

Größe der maximal zulässigen Grundflächenzahl

BEISPIEL

0,4

Siehe Einschrieb in die Nutzungsschablone

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in 1.2.3. bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

§ 16 (2) 3 BauNVO Zahl der Vollgeschosse

Berechnung nach der LBO in der Fassung vom 28.11.1983.

Bis zu zwei Vollgeschossen mit einem nicht als Vollgeschoß anrechenbaren Dachgeschoß.

II

§ 9 (1) 2 BauGB
 i.V.m. § 22 (2)
 BauNVO

Die Bauweise

Offene Bauweise

0

Nutzungsschablone

BEISPIEL

Art der Nutzung	Geschoßzahl
Bauweise	
max. Grundflächenzahl	max. Geschoßflächenzahl

MI	II
0	—
0,3	0,5

Bauordnungsrechtl. Festsetzungen wie Dachform, Dachneigung

DN 20 - 40°

max. Traufhöhe

TRH MAX. 6.20 M

max. Firsthöhe

FH. MAX. 9.00 M

§ 9 (1) 2 BauGB
i.V.m.
§ 23 (1)(3)
BauNVO

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

Baugrenzen für den Hauptbaukörper

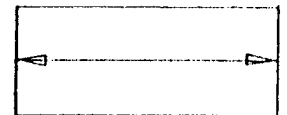
Garagenbauten und Nebenanlagen können außerhalb der überbaubaren Fläche erstellt werden, siehe dazu auch § 9 (1) 10 BauGB.



§ 9 (1) 2 BauGB

Stellung der baulichen Anlagen

Firstrichtung für den Hauptbaukörper. Untergeordnete Nebenbaukörper wie: Widerkehren, Erker usw. können andere Firstrichtungen haben. Wenn keine Firstrichtung eingetragen ist, orientiert sich diese am Bestand.

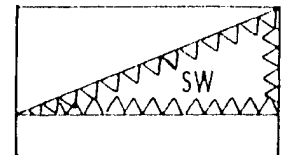


§ 9 (1) 10 BauGB

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung.

Sichtfelder: sind von jeglicher Bebauung und oberhalb einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante von sichtbehindernder Bepflanzung und Umzäunung freizuhalten. Sie dürfen als Garten- oder landschaftliche Fläche genutzt werden.

Ausgenommen davon ist das im Süden ausgewiesene Garagengebäude, dessen Oberkante von der Höhenlage des Sichtfeldes nicht tangiert wird.



Entlang dem befestigten Fahrbahnrand der L 284 ist ein 10 m breiter, nicht überbaubarer Grundstücksstreifen vorzusehen. Bauliche Anlagen werden dort nicht zugelassen. Ausgenommen der vorhandene Gebäudebestand und das im Süden geplante Garagengebäude.

§ 9 (1) 11 BauGB

Die Verkehrsflächen

- Private Erschließungsstraße

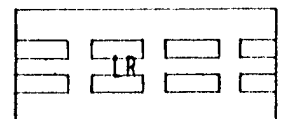


§ 9 (1) 17 BauGB

Der anfallende Erdaushub ist innerhalb des Planungsgebietes zu verteilen und zu lagern.

§ 9 (1) 21 BauGB

Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Entwässerungsanlage. In diesem Bereich sind bauliche Anlagen inkl. Nebenanlagen nur zugelassen, soweit der Bestand und die Unterhaltung der Entwässerungsanlage nicht beeinträchtigt wird.

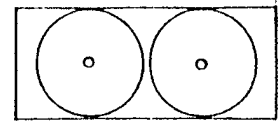


HR5

§ 9 (1) 25 a
BauGB

Pflanzgebot

Die Bepflanzung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke und der öffentlichen Flächen mit heimischen Gehölzen hat nach dem Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu erfolgen. Die eingetragenen Standorte der Bäume sind auf dem Grundstück bis zu 5 m verrückbar.
Für Grundstücksabgrenzungen sind die angegebenen Hecken und Gehölze zu verwenden.



Als Bäume:

- Feldahorn (Acer campestre)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Schwarzerle/Roterle (Alnus glutinosa)
- Hain-Weißbuche (Carpinus betulus)
- Gemeiner Efeu (Hedera helix)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- Stieleiche (Quercus robur)

als Sträucher:

- Haselnuß (Corylus avellana)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Hanfweide (Salix viminalis)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

als Kletterpflanzen:

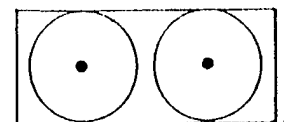
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Sanddorn (Hippophae rhamnoides)
- Wilde Brombeere (Rubus fruticosus)

als Hecke:

- Hain-Weißbuche (Carpinus betulus)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Liguster, immergrün (Ligustrum vulgare atrov.)

§ 9 (1) 25 b
BauGB

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

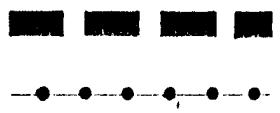


§ 9 (1) 26 BauGB

Die Höhenlage der Straße wird über das bestehende Gelände angehoben, um das anfallende Aushubmaterial auf dem Grundstück zu verteilen, siehe dazu § 9 (1) 17 BauGB.

§ 9 (2) BauGB Höhenlage der baulichen Anlagen
 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist zusammen mit der Genehmigungsbehörde festzulegen. Sie richtet sich nach der Höhe der privaten Erschließungsstraße und der Aufschüttungshöhe des Aushubmaterials.

§ 9 (7) BauGB Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 73 (1) 1 LBO Geländeänderungen
 Die nicht bebauten Grundstücksflächen müssen in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde mit anfallendem Aushubmaterial angeschüttet werden.
 Abgrabungen des Geländes, die zur Belichtung von Hanggeschoßräumen dienen, sind nicht zugelassen.

Dachform:
Hauptgebäude: Satteldach, gleichschenkelig bzw. einhüftig, soweit dies durch Dachabschleppungen entsteht.
Garagen: Flachdach bei Eintrag FLD, sonst Sattel- oder Flachdach.

Dachneigung:
 Beide Dachseiten müssen dieselbe Dachneigung haben. Siehe Einscrieb in die Nutzungsscha-blone im zeichnerischen Teil des Bebauungs-planes oder in Angleichung an die bestehen- den Gebäude.

"Widerkehren" sind zulässig, sofern sie in Höhe und Breite deutlich unter den Abmessun- gen des Hauptbaukörpers liegen. Bei Wider- kehren kann die Dachneigung bis ± 5° verän- dert werden.

Dachdeckung:
 Hauptbaukörper, Anbauten, Nebenanlagen, Satteldachgaragen, Dachgauben sind mit roten oder engobierten Dachziegeln oder mit roten oder eingefärbten Betondachsteinen zu decken bzw. in Angleichung an die bestehenden Gebäude.

Anlagen zur Einsparung von Primärenergie (Sonnenkollektoren usw.) sind zugelassen.

Dachvorsprünge:
 sind kräftig auszubilden.

Dacheinschnitte:

sind bis zu 1/3 der dazugehörigen Dachlänge zulässig.

Dachgauben sind in Einzelgauben mit einer max. Ansichtsbreite bis 2,50 m auszubilden. In der gleichen Dachfläche dürfen nicht gleichzeitig Dacheinschnitte und Dachaufbauten eingebaut werden.

Beim Einbau von Dachaufbauten ist für die Berechnung der Geschoßfläche § 2 (5) LBO zu beachten.

Außenwandgestaltung:

Die Außenwände der Gebäude sind zu verputzen oder in geschlemmtem Mauerwerk auszuführen und hell zu tönen. Zur Fassadengliederung können Teilflächen in Holz ausgeführt werden. Alle Holzteile sind entweder deckend in nicht aufdringlichen Farbtönen zu streichen oder mit Holzlasur, die im Farbwert den einheimischen Hölzern entspricht, zu behandeln. Dasselbe gilt für Sichtschutzeinrichtungen und Stützmauern, die darüber hinaus in Holz oder als Natursteinmauerwerk ausgeführt werden können.

Gestaltung der Nebenanlagen:

Pult- oder Satteldach in gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude angebaut. Bei freistehenden Nebenanlagen (Geräte- bzw. Holzschuppen) Dachneigung mind. 20°. Außenwandgestaltung wie das Hauptgebäude oder mit einfacher Brettschalung.

Gestaltung der privaten Stellplätze

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Oberflächenbelag auszuführen. Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden.

i.V.m.

§ 73 (1) 3 LBO

Sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage nicht möglich ist, wird pro Gebäude eine Antennenanlage zugelassen.

Niederspannungsleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen zu verka-beln.

§ 73 (1) 5 LBO

Einfriedungen

Einfriedungen sind als Holzzäune max. Höhe 0,90 m, als geschnittene oder lockere Hecke bis 1,20 m zulässig.

Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen in mind. 1 m Entfernung anzuordnen. ~~Zwischen der privaten Grünfläche~~

119

gestrichen
21.10.91

~~und dem bestehenden Feldrain im Norden des Planungsgebietes dürfen keine Einfriedungen erstellt werden.~~

Als Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Nutzfläche ist bei allen Einfriedungsarten eine Höhe bis 1,80 m zulässig. Sockelmauern dürfen nicht mehr als 0,15 m über Straßen- bzw. Gehweg- bzw. Geländeoberkante errichtet werden.

Im Straßenkreuzungs- und Garageneinfahrtsbereich sind aus Gründen der Verkehrssicherheit nur Einfriedungen bis 70 cm Höhe zulässig. Bei allen Einfriedungsarten ist das Gesetz über das Nachbarrecht Baden-Württemberg zu beachten.

§ 73 (1) 7 LBO

Gebäudehöhen

Die max. Gebäudehöhe wird durch die

max. Traufhöhe und die

TRH. MAX.

max. Firsthöhe

FH. MAX.

bestimmt. Die max. Traufhöhe und die max. Firsthöhe sind in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen. Beim Anbau an bestehende Gebäude dürfen die bestehende Trauf- und Firsthöhe nicht überschritten werden. Bezugshöhe für die Bemessung der max. Trauf- und Firsthöhe ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe. Von dieser aus wird gemessen:

1. Die Traufhöhe am Schnittpunkt der gedachten Außenwandlinie mit der Oberkante Bedachungsmaterial. Die Traufhöhe muß auf mind. 50 % der Gebäudelänge eingehalten werden.
2. Die Firsthöhe bis Oberkante Bedachungsmaterial.

D HINWEISE

Unverbindlicher Planungsvorschlag für Gebäude

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Garagen und Stellplätze

Nach § 39 (1) LBO sind Stellplätze und Garagen in ausreichender Anzahl herzustellen. Verlangt werden:

Bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern für jede Hauptwohnung eine Garage oder ein überdachter Stellplatz und ein Stellplatz. Für jede Kleinwohnung (auch Einlieger-

117

wohnung) eine Garage oder überdachter Stellplatz. Bei Mehrfamilienwohnhäusern bei Wohnungen bis 50 qm Wohnfläche 1 Stellplatz, bis 70 qm Wohnfläche 1,5 Stellplätze, über 70 qm Wohnfläche 2 Stellplätze.

Dem Baugesuch sind amtliche Geländeschnitte in ausreichender Anzahl beizulegen. Darzustellen sind der vorhandene und der geplante, künftige Geländeverlauf.

Ordnungswidrigkeiten

Nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO handelt der ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer aufgrund der LBO ergangenen örtlichen Bauvorschrift (siehe C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) zuwiderhandelt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT ZEICHENERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
"MISCHGEBIET UFERWEG" DER GEMEINDE WOLPERTSWENDE VOM
17.06.1991

GEFERTIGT: KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG

IKG.19

ANERKANNT: WOLPERTSWENDE, DEN 21. Oktober 1991
BÜRGERMEISTER

Heurich
(Heurich)

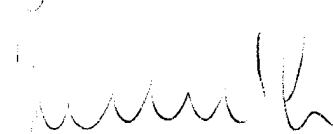
Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 17. Juni 1991 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Wolpertswende beschlossen und am 21. Juni 1991 im Gemeinde-Mitteilungsblatt ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom --- bis --- bzw. am 26. Juni 1991 durch eine Bürgerinformation.
3. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt.
4. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 17. Juni 1991 einschließlich seiner Begründung wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 21. Oktober 1991 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
5. Die öffentliche Auslegung wurde am 25. Oktober 1991 im Gemeinde-Mitteilungsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 17. Juni 1991 einschließlich seiner Begründung wurde von Montag, den 04. Nov. 1991 bis Mittwoch, den 04. Dez. 1991 ausgelegt.
6. Der Gemeinderat hat am 16. Dez. 1991 in öffentlicher Sitzung die vorgetragenen Bedenken und Anregungen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 17. Juni 1991 als Satzung beschlossen.
7. Das ~~Genehmigungsverfahren~~ / Anzeigeverfahren wurde durch das Landratsamt Ravensburg mit Erlaß vom 08.01.1992 Nr. 4-401-schü/fl/6 abgeschlossen.
8. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 31. Jan. 1992 im Gemeinde-Mitteilungsblatt ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Es wird bestätigt, daß das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 - 12 BauGB durchgeführt wurde.

Wolpertswende, den 31.01.1992

(Ort, Datum)


Bürgermeister



Begründung zum Bebauungsplan "Mischgebiet Uferweg" der Gemeinde
Wolpertswende, Ortsteil Mochenwangen, vom 17.06.1991

45.
139

Übereinstimmung mit dem
Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan
des Gemeindeverwaltungs-
verbandes Fronreute-Wolperts-
wende befindet sich zur Zeit
in der Überarbeitung. Die
Planungsfläche ist als Misch-
gebiet ausgewiesen.

Örtliche
Situation und
Notwendigkeit
der Aufstellung

Die Gemeinde Wolpertswende
hat am 25.04.1988 einen
Bebauungsplan "Gewerbegebiet
an der Eisenbahn" östlich des
Planungsgebietes aufgestellt.
Westlich des Gewässers
"Schussen" besteht eine
Bebauung aus Wohnhäusern und
kleineren Handwerksbetrieben.
Die dazwischen liegende Fläche
soll mit einem Mischgebiet
überplant werden, der Bedarf
dafür wurde seit längerer Zeit
angezeigt.

Ziele der Planung

Mit diesem Bebauungsplan soll
einerseits die bestehende
Bebauung, und andererseits die
neu geplante Bebauung einen
Rechtsrahmen erhalten. Darüber
hinaus sollen die Zufahrten
neu geregelt werden, und der
Übergang zur freien Landschaft
mit dem Grünordnungsplan fest-
gesetzt werden.

Straßenplanung

Die östliche Planungsfläche
erhält eine neue Zufahrt von
der L 284, Weingartener Str..
Diese Zufahrt wird als
Privatstraße ausgebildet. Die
notwendigen Sichtwinkel
entlang der L 284 müssen
hergestellt werden. Die
bestehenden Bauten innerhalb
des Planungsgebietes werden
durch bestehende öffentliche
und private Straßen
erschlossen.

Immissionsschutz

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Eisenbahn" vom 25.04.1988 wurde als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Einschränkung sagt aus, daß die Immissionen aus dem Gewerbegebiet die Anforderungen an ein Mischgebiet nicht überschreiten dürfen. Die bestehende Bebauung innerhalb des Planungsgebietes entspricht den Anforderungen an ein Mischgebiet.

Umfang und Nutzung

Das Planungsgebiet ist insgesamt ca. 1 ha groß. Innerhalb dieser Fläche sind ca. 0,7 ha Planungsfläche als Bestand übernommen, ca. 0,3 ha werden neu überplant.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Die umgebende Bebauung verlangt die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 Baunutzungsverordnung. Die möglichen Nutzungen nach § 6 (2,6,7 und 8) Baunutzungsverordnung und die Ausnahmen nach (3) werden wegen der bestehenden Bebauung, der Problematik der Zufahrt und dem Charakter des Gebietes ausgeschlossen. Die Höhe der Bebauung wird entsprechend der Umgebung auf max. 2 Vollgeschosse festgelegt, sie wird außerdem noch begrenzt durch die Festsetzung einer max. Traufhöhe und einer max. Firsthöhe. Auf Verlangen des Wasserwirtschaftsamtes muß der anfallende Erdaushub auf dem Gelände wieder verwendet werden. Aus diesem Grunde wird im Bebauungsplan keine Erdschoßfußbodenhöhe festgesetzt. Sie ist unter Berücksichtigung der anfallenden Aushubmenge durch amtliche Schnitte nachzuweisen, und zusammen mit der Genehmigungsbehörde dann festzulegen. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluß an das öffentliche Leitungsnetz.

Entwässerung

Die Abwässer werden der bestehenden Kläranlage Mittleres Schussental zugeführt.

Elektrische Versorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der EVS. Der Bau einer neuen Umformstation innerhalb dieses Gebietes ist nicht notwendig.

Überschlägige Kosten

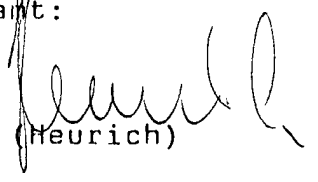
Der Erschließungskostenanteil der Gemeinde zur Verwirklichung dieser Planung beträgt ca. -0- DM. Diese Mittel werden im Haushalt des Jahres ----- eingestellt.

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

Aufgestellt: 17. Juni 1991
Kreisplanungsamt Ravensburg

Anerkannt:
Wolpertswende, den 21. Oktober 1991
Bürgermeisteramt:


(Heurich)

Lutz

