
SATZUNG DER STADT BAD WURZACH

- zum Bebauungsplan

„ B A C H T E L I I - 1 . Ä N D E R U N G “

Der Gemeinderat der Stadt Bad Wurzach hat in öffentlicher Sitzung am 05.11.2007 den Bebauungsplan „Bachtel II - 1. Änderung“ aufgrund folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) idF vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl I, S. 3316)
2. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) idF vom 24.07.2000 (Gbl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (Gbl. S. 20),
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) idF vom 23.01.1990 (BGBl I, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl I, S. 466),
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV ,90) vom 18.12.1990 (BGBl I, 1991 S. 58).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 23.07.2007.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus dem

- zeichnerischen Teil vom 23.07.2007 und
 - textlichen Teil vom 23.07.2007,
- jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Bad Wurzach, den 05.11.2007

B ü r k l e
(Bürgermeister)

Inhaltsübersicht	Seite
B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
1.....	5
1.1. NUTZUNGSART	5
1.2. NEBENANLAGEN.....	5
1.2.1. NUTZUNGSMASS	5
1.2.2. GRUNDSTÜCKSGRÖßEN	5
1.3. HÖHENLAGE.....	6
1.4. GESCHOSSZAHL.....	6
1.5. BAUWEISE	6
1.5.1. HAUSFORM.....	6
1.5.2. 1 GEBÄUDESTELLUNG.....	6
1.6. ÜBERBAUBARKEIT DER BAUGRUNDSTÜCKE	6
1.7. ZU-UND ABFAHRTSBEREICH.....	6
1.7.1. SICHTFLÄCHEN.....	6
1.7.2. ANBAUVERBOT	6
1.8. VERKEHRSFLÄCHEN.....	7
1.8.1. VERKEHRSGRÜN.....	7
1.9. OBERFLÄCHENWASSER.....	7
1.9.1. WASSERÜBERLAUFFLÄCHEN	7
1.10. GRÜNFLÄCHEN.....	7
1.11. LEITUNGSRECHTE	8
1.12. PFLANZUNGEN	8
1.13. GELÄNDEANPASSUNG.....	8
1.14. PLANBEREICH.....	8
1.15. UNTERSCHIEDLICHE PLANFESTSETZUNGEN	8
C) BAUORDNUNGSRECHTLICHER TEIL.....	9
2.....	9
2.1. ALLGEMEINE GESTALTUNGSGRUNDSÄTZE	9
2.2. DÄCHER.....	9
2.2.1. -FORM	9
2.2.2. -NEIGUNG	9
2.2.3. -AUFBAUTEN	9
2.2.4. -VORSPRÜNGE	9
2.2.5. -DECKUNG	9
2.3. ANTENNEN UND NIEDER SPANNUNGSLEITUNGEN.....	10
2.4. EINFRIEDIGUNGEN.....	10
2.5. GELÄNDE.....	10
2.6. HÖHEN	10
2.7. VERSICKERUNGSFLÄCHE	10
2.8. GRUNDWASSER	11
2.9. STELLPLÄTZE UND GARAGEN	11
D) PFLANZLISTE	13
BEGRÜNDUNG ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG:.....	14
VERFAHRENSVERMERKE.....	17

**BEBAUUNGSPLAN
TEXTTEIL**
**STADT BAD WURZACH
„BACHTEL II - 1. ÄNDERUNG“**

Der in dieser Schriftart dargestellte bisherige textliche Teil des Bebauungsplanes gilt in Bezug auf die Festsetzungen und Vorschriften unverändert weiter. Er ist wegen der besseren Handhabung hier nachrichtlich dargestellt!

A) (Planzeichnung, s. zeichn. Teil)

B) **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO, § 4 BauNVO.
NUTZUNGSART -Allgemeines Wohngebiet-

Die in § 4 (3) 4. und 5. BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, somit im Baugebiet unzulässig (§ 1 Abs.6 Nr. 1. BauNVO).

1.2. § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 S.3 BauNVO
NEBENANLAGEN Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen als Gebäude i. S. von § 2 Abs.2 LBO nur in folgendem Umfang zugelassen: max. 1 Geräteschuppen bis max. 12 m² Grundfläche.

In den für den Oberflächenwasserabfluss gekennzeichneten Bereichen (Überlaufflächen) sind Nebenanlagen i.S. von § 2 Abs. 2 LBO nicht zugelassen (siehe Festsetzungen 1.6.).

1.2.1. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nrn. 1, 2 und 4 BauN-
NUTZUNGSMASS VO, § 16 Abs. 5 BauNVO.

Wird bestimmt durch die im zeichnerischen Teil eingetragenen maximal zulässigen Werte der Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) sowie durch die Geschoszahl und Höhenbegrenzung (Traufe und First).

Diese Festsetzungen sind als Gesamtmaß auf die überbaubaren Grundstücksflächen als jeweilige Einheit bezogen (s. zeichnerischer Teil).

Bei Grundstücksteilung darf das Gesamtmaß nicht überschritten werden.

Überschreitungen der gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO maximal zulässigen Grundfläche können als Ausnahme zugelassen werden, wenn die über dieses Maß hinausgehende Grundfläche für Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen in Anspruch genommen wird.

1.2.2. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
GRUNDSTÜCKSGRÖßEN Im WA 5 und 7 bis 20 sind die Mindest- und Maximalgrundstücksgrößen festgelegt. Bei der Festlegung von Doppel- oder Einzelhäusern sind Doppelhäuser als eine Einheit zu rechnen. Bei der Festlegung von wahlweise Doppelhäusern oder Hausgruppen sind die entstehenden Grundstücksgrößen anzurechnen. Geson-

- dert ausgewiesene Parzellen für Garagen und Stellplätze werden dabei nicht berücksichtigt.
- 1.3. HÖHENLAGE § 9 Abs. 1 BauGB
Die Erdgeschoßhöhe (EGH) ist im zeichnerischen Teil eingetragen. Zur örtlichen Einpassung sind Abweichungen bis 25 cm zulässig.
Ausnahmen von der EGH können zugelassen werden, wenn die Versickerungsfläche mit nur weniger als 0,2 m Höhendifferenz zur Erdgeschoßfußbodenhöhe angeordnet werden kann. Der Schutz der Untergeschosse ist durch bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. erhöhte Lichtschächte).
Die Höhenlage der Straße richtet sich nach den Planungen des Ingenieurbüros Fassnacht. Einzelne Höhenpunkte sind im Bebauungsplan eingetragen.
- 1.4. GESCHOSSZAHL § 9 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse i.S.v. § 2 Abs. 6 LBO, siehe zeichnerischer Teil.
- 1.5. BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 BauNVO
offene Bauweise -o-
- 1.5.1. HAUSFORM § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO
Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen, siehe zeichnerischer Teil
- 1.5.2. GEBÄUDESTELLUNG § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
s. Eintrag der Firstrichtung im zeichnerischen Teil. Abweichungen bis plus/minus 5° sind zugelassen.
- 1.6. ÜBERBAUBARKEIT DER BAUGRUNDSTÜCKE § 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 4 BauGB, § 23 Abs. 3 u. 5 BauNVO,
siehe zeichnerischer Teil
Die überbaubare Grundstücksfläche ist festgelegt durch Baugrenzen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze nur in den ausgewiesenen Flächen oder als erdüberdeckte Tiefgarage zulässig.
- 1.7. ZU- UND ABFAHRTSBE- REICH § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Bei den im Plan gekennzeichneten Stellen wird nur eine Zu- und Abfahrt je Grundstück, max. 4,50 m Breite, zugelassen.
- 1.7.1. SICHTFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 24, § 9 Abs. 6 BauGB
Sind von jeglicher Bebauung und oberhalb einer Höhe von 0,7 m über Fahrbahnoberkante von sichtbehindernden Bepflanzung und Umzäunung auf Dauer freizuhalten. Sie dürfen als Garten oder landwirtschaftliche Fläche genutzt werden.
- 1.7.2. ANBAUVERBOT Innerhalb des 20 m-Abstandsstreifens zur L 314 neu dürfen Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, nicht erstellt werden. Ebenso ist das Aufstellen und Anbringen von Anlagen der Außenwerbung nicht zulässig.

- 1.8. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
öffentlich
Straße, Gehweg, Parkplätze, Versickerungsflächen s. zeichnerischer Teil. Die als verkehrsberuhigte Zonen gekennzeichneten Flächen haben die besondere Zweckbestimmung der gemeinsamen Nutzung aller Verkehrsarten. Maßnahmen zur Verkehrsminderung, Straßenmöblierung, Belagsgestaltung (z.B. Pflasterung, Bäume, Poller etc.) sind zugelassen, sofern sie der gemeinsamen Nutzung nicht entgegenstehen.
Die Unterteilung der Verkehrsflächen im zeichnerischen Teil ist nicht verbindlich!
- 1.8.1. VERKEHRSGRÜN § 9 Abs. 6 BauGB
Verkehrsgrünfläche entlang der L 314 (neu) und im Einmündungsbereich der Ortsrandstraße IV in die L 314 (neu). Regenrückhaltebecken für die L 314 (neu).
- 1.9. OBERFLÄCHENWASSER § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser (u. a. Dachflächenwasser, Wasser der befestigten Zugänge) muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden (zur technischen Ausgestaltung s. 2.7.).
Oberflächenwässer dürfen nicht unmittelbar in den Untergrund eingeleitet, sondern müssen über eine begrünte Erdmulde zur Versickerung gebracht werden.
- 1.9.1. WASSERÜBERLAUFFLÄCHEN Anlage zur Ableitung nicht versickernden Oberflächenwassers. Diese Flächen sind in der Oberfläche so zu beschaffen (Höhe, Gefälle, Anschluss an angrenzende Flächen etc.) und zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft möglich ist. Dementsprechend sind diese Flächen von Bäumen, Sträuchern oder Stauden freizuhalten (s. auch Festsetzungen 1.2.). Die Überlaufflächen sind an die im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellen anzuschließen. Entsprechende Leitungsrechte sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes enthalten. Auf diesen mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind die Überlaufflächen vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden. Im WA 12 bis WA 16 ist die gemeinschaftliche Versickerungsfläche vorgesehen, die Überlaufmöglichkeit ist an der Erschließungsstraße geplant.
- 1.10. GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB
öffentlich, als
- Schutzgrün gegen die neu trassierte L 314,
- Begleitgrün und Überschwemmungsfläche entlang des Baches,
~~— Kinderspielplatz.~~
privat als
- Überlauffläche
Auf den Grünflächen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen grundsätzlich nicht zugelassen. ~~Bauliche Anlagen~~

~~und Einrichtungen können zugelassen werden, wenn sie der Nutzung der Grünfläche dienen wie Spielgeräte (z. B. Schaukeln, Klettergerüst, Sandkasten usw.), Sitzbänke und dergleichen z. B. auf dem Kinderspielplatz.~~

§ 9 Abs. 6 BauGB

Zur Minderung der Lärmeinwirkung vom Verkehr der L 314 (neu) und dem Einmündungsbereich der Ortsrandstraße IV in die L 314 (neu) ist ein Lärmschutzwall bzw. -wand vorgesehen. Die Ausführung erfolgt nach Gutachten des Ing. Büros Pirker - Pfeiffer vom 07.03.1994. Die Lärmschutzeinrichtungen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

1.11.
LEITUNGSRECHTE

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers.

1.12.
PLFANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

S. zeichn. Teil.

Die Pflanzung und Unterhaltung von Bäumen ist bindend. Die Bepflanzung hat mit heimischen Laubbäumen - mindestens 8 m hochwachsend - zu erfolgen (s. Pflanzliste). Die angegebenen Standorte sind bis 4 m veränderbar. Die Abstandsvorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten. Soweit der zeichn. Teil auf Baugrundstücken keinen Pflanzeintrag enthält, ist je Baugrundstück mind. 1 Stück hochwachsender Baum nach der Pflanzenliste (s. Teil D) zu pflanzen.

1.13.
GELÄNDEANPASSUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit die Herstellung des Straßenkörpers und des Oberflächenwasserablaufes dies erfordert, sind auf den Baugrundstücken bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 0,5 m zu dulden bzw. herzustellen.

1.14.
PLANBEREICH

§ 9 Abs. 7 BauGB

s. zeichn. Teil.

UNTERSCHIEDLICHE
PLANFESTSETZUNGEN

§§ 16 Abs. 5, § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 22 Abs. 1 und 4 BauN-VO und § 74 Abs. 1 LBO.

- gekennzeichnet durch Trennungslinie nach 15.14. PlanzV Unterscheidung der Nutzungsbereiche, Maß der Nutzung, Höhen, s. Nutzungsschablonen im zeichn. Teil.

C)	<u>BAUORDNUNGSRECHTLICHER TEIL</u>
2.	§ 74 Abs. 6 und 7 LBO,
2.1.	§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO, § 11 Abs. 2 und 3 LBO
ALLGEMEINE GESTALTUNGSGRUNDSÄTZE	Die Außenwände sind zu verputzen und hell zu tönen oder als heil geschlämmtes Mauerwerk auszuführen. Des Weiteren sind holzverkleidete Fassaden oder Fassadenteile zulässig. An Fassaden und Fassadenteilen sind großflächige glänzende Oberflächen sowie grelle Farben unzulässig.
2.2.	§ 74 Abs. 1 LBO
DÄCHER	
2.2.1.	Dachform Satteldach oder Walmdach, siehe Eintrag im zeichnerischen Teil; untergeordnete Gebäudeteile können, sofern sie sich an einen Hauptbaukörper anlehnen, als Pultdächer ausgeführt werden.
-FORM	Hauptfirstrichtung (Gebäudestellung) s. zeichn. Teil. Abweichungen von der Gebäudestellung sind bis plus/minus 5° zulässig. Bei Garagen und überdachten Stellplätzen können auch Flachdächer gewählt werden, wobei aneinander gebaute Baukörper dieselbe Dachform haben müssen.
2.2.2.	S. zeichn. Teil.
-NEIGUNG	Bei Dächern nach 2.2.1. sind alle Gebäude inkl. Garagen, überdachte Stellplätze sowie untergeordnete Gebäude und Bauteile mit geneigten Dächern in Form und Material entsprechend denen des Hauptgebäudes zu versehen. Sofern das Garagendach als Flachdach ausgeführt wird oder unterhalb des Grundstücksgeländes liegt, können die Dächer als begrüntes Flachdach, Erdüberdeckung mind. 0,3 m, ausgeführt werden.
2.2.3.	Als Dachaufbauten sind Dachgaupen nur als stehende Gaupen in gleicher Neigung wie das Hauptdach, als Spitzgaupen oder als Schleppgaupen zugelassen. Die Gesamtbreite der Gaupen darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten, die Ansichtsbreite der Einzelgaupe ist jeweils auf 2,5 m begrenzt.
-AUFBAUTEN	Die Seitenwandhöhe ist auf max. 2,0 m begrenzt; der Abstand vom Ortgang muss mind. 2,0 m, der Abstand zum First und zur Traufe mindestens 1,0 m betragen. Der Abstand zwischen den Gaupen mind. 1,0 m betragen. Die brandschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten
2.2.4.	Am Ortgang und an der Traufe mind. 0,3 m.
-VORSPRÜNGE	
2.2.5.	Ziegel oder Betondachsteine, Farbe braun bis rot. Zusammenhängende Baukörper sind mit einer in Material und Farbe gleichen Dachdeckung zu versehen.
-DECKUNG	<u>Anlagen zur Nutzung von Primärenergie</u> (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind bis zur Hälfte der jeweiligen Dachfläche zugelassen. Mit den Anlagen ist ein

- Mindestabstand zum First und zur Traufe von 1,0 m sowie zum Ortgang von 1,5 m einzuhalten.
- 2.3. § 74 Abs. 1 Nrn. 4 und 5 LBO
 ANTENNEN UND NIEDER Mehr als eine Rundfunk- oder Fernsehantenne einschließ-
 SPANNUNGSLEITUNGEN lich Satellitenempfangsanlage auf einem Gebäude ist un-
 zulässig.
 Niederspannungsleitungen sind vorbehaltlich anderer ge-
 setzlicher Regelungen zu verkabeln.
- 2.4. § 74 Abs. 1 Nr. 3. LBO
 EINFRIEDIGUNGEN sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in der Höhe
 auf 0,7 m über Fahrbahn beschränkt, s. Fests. 1.7.1..
 Von der öffentlichen Verkehrsfläche ist mindestens 1 m
 abzurücken.
 Die Ausführung hat als Drahtzaun mit Bepflanzung oder
 als Holzzaun zu erfolgen. Betonierte oder gemauerte So-
 ckel sind nicht zugelassen. Bei allen Einfriedigungen
 ist das Gesetz über das Nachbarrecht Baden-Württemberg
 zu beachten.
- 2.5. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
 GELÄNDE Der bestehende Geländeverlauf (s. Höhenlinien im zeichn.
 Teil) ist im Bereich der Baugrundstücke grundsätzlich
 beizubehalten. Geländeänderungen sind als Ausnahme
 zugelassen zur Anpassung des Geländes an die
- Geschossebenen
 - Straße und zur Herstellung der Zufahrts- und Zu-
gangflächen
 - Flächen der Freisitzplätze
 - das Gelände des anschließenden Grundstücks sowie
 - zur zweckentsprechenden Anlegung der Versickerungs-
mulde.
- Abgrabungen für Garagenzufahrten oder zur Belichtung von
 Untergeschossräumen sind nicht zugelassen.
- 2.6. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
 HÖHEN Die Gebäudehöhe ist begrenzt durch die im zeichnerischen
 Teil eingetragene max. zulässige Wand- und Gebäudehöhe.
 Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt der Außenwand-
 flucht mit der OK Dachhaut (sog. "Wand"höhe -WH-). Dies
 gilt auch bei Rücksprüngen. Als Ausnahme kann bei log-
 gienartigen Rücksprüngen (nur an einer Seite offener Bau-
 teil) die WH in der Flucht der traufnäheren Außenwand ge-
 messen werden.
 Die Gebäudehöhe (GH) bemisst sich an der Oberkante
 Firstreiter.
 Bezugsebene ist jeweils die in den Bauvorlagen eingetra-
 gene Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH).
- 2.7. Oberflächennahe Versickerung
 VERSICKERUNGSFLÄ-
 CHE - Privat -
 Die Größe und Lage (Mulde) ist in den Bauvorlagen darzu-
 stellen. Im Regelfall sind 15 % der versiegelten Flächen

(Dächer, Vordächer, Balkon, Terrasse, Nebenanlagen, Wege usw.) als Versickerungsmulde mit einer Tiefe von mindestens 30 cm auszubilden. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss mindestens 2,0 m betragen. Bei gegenseitiger privatrechtlicher Vereinbarung können die Versickerungsflächen als gemeinsame Anlage auf der Grundstücksgrenze angebracht werden. Der Unterbau muss sickerfähig sein, die Mulde ist im obersten Bereich mit belebtem Oberboden von ca. 20 cm Mächtigkeit abzudecken. Dieser Oberboden sollte mit Gras oder einer Wiesenmischung angesät und auf diese Weise begrünt werden. Entsprechende Nachweise können im Baugenehmigungsverfahren eingefordert werden. Die Höhenlage ist so zu wählen, dass der Überlauf an die Überlaufflächen mit Gefälle möglich ist. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderweitiger Wasserhaltung ist die Versickerungsmulde herzustellen. Grundstücksdrainagen werden nicht zugelassen.

Bei Notwendigkeit einer Entwässerung im Kellerbereich ist das anfallende Oberflächenwasser in einem Schacht zu sammeln und ggf. durch Pumpen der oberflächennahen Versickerung zuzuführen.

Die Überlaufflächen auf privaten Grundstücken werden vom Erschließungsträger hergestellt (ausgenommen WA 12 bis WA 16). Sie sind auch während der Bauzeit von jeglicher Ablagerung, Befahrung usw. freizuhalten. Die Unterhaltungspflicht obliegt dem Grundstückseigentümer.

- öffentlich -

Das Oberflächenwasser der Straßenfläche wird in den parallel dazu verlaufenden Versickerungsflächen oberflächennah versickert. Private Versickerungsmulden bzw. Überlaufflächen können an dieses System nicht angeschlossen werden. Während der Bauzeit sind die Versickerungsflächen mit geeigneten Mitteln zu schützen.

2.8. GRUNDWASSER

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Untergeschosse der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zur Verhinderung des Eindringens von Sickerwasser vom eigenen Grundstück und von den Nachbargrundstücken mit einer wasserdichten Wanne auszuführen. Des Weiteren sind Sickerschächte und Hausdrainagen unzulässig; eine ausnahmsweise Zulassung oder Zulassung unter Befreiung ist nicht möglich. In den bestehenden Schmutzwasserkanal dürfen ausschließlich häusliche Abwässer (keine Oberflächenwässer) direkt eingeleitet werden.

2.9. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

§ 74 Abs. 2 LBO

Für jede Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze oder Garagen herzustellen. Die im jeweiligen Planungsfall erforderlichen Stellplätze sind im Bebauungsplan nicht ausgewiesen. Sie sind bei der Gebäudeplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

HINWEISE:

- Grundstücke: Im zeichnerischen Teil sind nicht verbindlich folgende Elemente enthalten:
- die ungefähre Größe der Baugrundstücke
 - die Planungsnummern der Gebäude
 - die Grundstücksgrenzen
 - die Lage der Garagen und Stellplätze im Bauquartier
- GRUNDSTÜCKSTEILUNG Sollten Baugrundstücke innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche geteilt werden, ist zu beachten, dass die Ausnutzungswerte für die jeweiligen Baugrundstücke aufgeteilt werden (Regelung durch Baulast).
- ARCHAOLOGIE Sollten im Zuge von Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird hingewiesen. Die Möglichkeit zur Fundbergung ist einzuräumen.
- OBERFLÄCHENWASSER Das anfallende Oberflächenwasser kann nicht in die öffentliche Kanalisation geführt werden. Die Bodenversiegelung ist daher auf das unvermeidliche Maß zu beschränken, da auch dieses Wasser auf dem Grundstück zu versickern ist.
- Die Oberflächenbefestigungen auf den Baugrundstücken sind deshalb durch Verwendung von Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit groben Fugen usw. durchlässig zu gestalten.
- BAUGRUBENAUSHUB Anfallendes Aushubmaterial ist soweit wie möglich auf dem eigenen Grundstück zu verteilen.

D) PFLANZLISTEAls Bäume:

- Feldahorn (Acer campestre)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Hain-Weißbuche (Carpinus betulus)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Zitterpappel (Populus tremula)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Feldulme (Ulmus carpinifolia)
- Apfel / Hochstämme in Lokalsorten
- Birnen / Hochstämme in Lokalsorten
- Zwetschgen / Hochstämme
- Walnuss / Hochstämme / Sämlinge

Als Sträucher:

- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuß (Corylus avellana)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Liguster, immergrün (Ligustrum vulgare atrov.)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Salweide (Salix caprea)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Traubenholunder (Sambucus racemosa)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

Als Kletterpflanze:

- Waldrebe (Clematis vitalba)
- Gemeiner Efeu (Hedera helix)

Als Hecke:

- Liguster, immergrün (Ligustrum vulgare atrov.)
- Liguster (Ligustrum vulgare)

Versickerungsfläche
für das Straßenwasser:

- Dickmännchen (Pachysandra terminalis)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Immergrüner Liguster (Ligustrum vulgare 'Atrovirens')

BEGRÜNDUNG ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG:

Erforderlichkeit der Planänderung

Aufgrund der westlich angrenzenden Bebauungsplanänderung „Bachtel Erweiterung, 1. Änderung“, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bachtel II“ hineingreift, ist die Abgrenzung des Bebauungsplanes „Bachtel II“ dieser Veränderung anzupassen. Dem entspricht dieser Bebauungsplan. Des Weiteren erfolgen Korrekturen in der Planfestsetzung aufgrund der jetzt weitgehenden abgeschlossenen Realisierung der Planung.

Planungsverfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, da mit der Planänderung die Grundzüge der Planung nicht verändert werden. Das städtebauliche Konzept, das im südlichen Bereich gegen die Landesstrasse 314 (L 314) eine nicht bebaute Abstandsfläche vorsieht bleibt erhalten, wie auch die städtebauliche Konzeption durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt ist.

Zustand des Plangebietes

Die Bebauung des Plangebietes „Bachtel II“ ist weitgehend abgeschlossen. Die südlich angrenzende Umgehungstrasse der L 314 ist hergestellt einschließlich des im Bebauungsplan enthaltenen Lärmschutzwalls.

Planungsvorgaben

Der Umfang der Grünfläche entlang der L 314 (öffentliche Grünfläche und Verkehrsgrün) hat dort im Randbereich der Siedlung primär die Funktion der Abstandsfläche zur angrenzenden Landesstraße. Der Lärmschutz wird durch den Lärmschuttwall gewährleistet. Im westlich angrenzenden Bebauungsplan „Bachtel-Erweiterung“ wurde dieser Tatsache bereits Rechnung getragen und das Gebiet dort baulich nachverdichtet, indem die umfangreiche Grünfläche durch 2 Bauparzellen ersetzt wurde.

Der Lärmschuttwall mit einer geschwungenen Linienführung im nördlichen Böschungsfuß wurde in dieser Weise dort nicht ausgeführt. Die Bebauungsplanänderung soll dieser Sachlage Rechnung tragen und den Verlauf des Böschungsfußes der tatsächlichen Ausführung in einer geraden Linie Rechnung tragen.

Der im Plan dargestellte Kinderspielplatz wurde nicht realisiert und ist aufgrund der Randlage wie auch u.a. der Siedlungsstruktur (Einfamilienhäuser mit privaten Gärten) auf großen Grundstücken entbehrlich. Dies auch auf dem Hintergrund dass im Plangebiet entlang dem Jordanbach genügend Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Kinder gegeben sind. Zudem sind im Geltungsbereich des unmittelbar anschließenden Bebauungsplanes „Bachtel“ bereits zwei Kinderspielplätze ausgewiesen.

Bei der Stadt Bad Wurzach sollen die knappen Haushaltsmittel effizient und wirkungsvoll eingesetzt werden. Deshalb ist vorgesehen die mit der Privatisierung der Grünfläche zu erlösenden Mittel in den zentralen Kinderspielplatz im Kurpark der Stadt Bad Wurzach einzusetzen.

Damit stehen ausreichende und qualitativ hochwertige Spielplatzflächen für Kinder zur Verfügung, die auch aufgrund der geringen Distanzen von den Bewohnern des Gebietes „Bachtel II“ in Anspruch genommen werden.

Bei der Überlegung, auf den Kinderspielplatz zu verzichten, ist auch folgendes zu sehen: das Plangebiet „Bachtel II“ wurde im Jahre 1997 erschlossen und über wenige Jahre zusammenhängend realisiert. Wie üblicherweise in Neubaugebieten, weist auch das Baugebiet „Bachtel II“ eine homogene Alters- bzw. Familienstruktur auf, da vorwiegend junge Familien in dieses Gebiet zogen. Zunächst besteht ein Bedarf an Kinderspielplätzen (der dort durch die umliegenden Spielflächen gedeckt wird), im Laufe der Jahre verlieren dann in diesen Gebieten die Spielplatzflächen zunehmend an Bedeutung, da die Kinder dieser Gebiete heranwachsen und ab einem gewissen Alter diese Spielplatzflächen nicht mehr nutzen. Insgesamt ist festzustellen, dass die Überlegung, auf die fragliche Kinderspielplatzfläche zu verzichten, im Blick auf die Belange der Familien in Bad Wurzach getroffen wird.

Die Korrektur der Gebietsabgrenzung im südwestlichen Teil des Plangebietes ergibt sich aus der Änderung des Bebauungsplanes „Bachtel-Erweiterung“. In diesen Bebauungsplan wurde ein Grünflächenteil des Plangebietes „Bachtel II“ von ca. 360 m² einbezogen.

Grünordnung / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB

Die Beurteilung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - für die mit dieser Planänderung im Zusammenhang zu sehenden Planänderung des angrenzenden Planungsverfahrens „Bachtel Erweiterung, 1. Änderung“ - lautete folgendermaßen:

Mit der Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erfolgt eine geringe Vergrößerung (0,12 ha) des bisherigen Plangebietes in Richtung Osten. Dort existierende Grünflächen werden teilweise zu Wohnbauflächen umgewidmet. Es sind 2 weitere Einfamilienhäuser geplant. Es entsteht also in geringem Umfang eine Nachverdichtung.

Im südlichen Bereich des Plangebietes werden bisher als Wohnbauflächen ausgewiesene Flächen (entlang der neuen Umgehungsstraße L 325) zu Verkehrsgrünflächen umgewidmet.

Insgesamt erfolgt bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima sowie Flora/Fauna kein wesentlicher Eingriff. Östlich der bestehenden Wendeplatte entfällt bestehendes Strauchweidengebüsch. Ein Ausgleich erfolgt durch Pflanzgebote an anderer Stelle. Das Landschaftsbild wird nicht negativ beeinflusst. Gegenüber der bisherigen Planung sind in geringem Umfang Einwirkungen durch Versiegelung und Überbauung zu erwarten.

Im Ausgleich entsteht durch Umwidmung von Wohnbaufläche zu Verkehrsgrünflächen eine größere zusammenhängende Grünfläche entlang der Umgehungsstraße. Laut nachfolgender Flächenbilanzierung entsteht ein zu vernachlässigender Verlust von 60 Bewertungspunkten.

Ersatzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Insgesamt handelt es sich bei dem Kinderspielplatz um einen untergeordneten Flächenanteil (ca. 2 % der Gesamtplanungsfläche), diese Fläche bleibt als Freifläche (nicht überbaubare Grundstücksfläche) erhalten.

Änderungen:	
Abgrenzung des Plangebietes	Im zeichnerischen Teil wird im südwestlichen Bereich eine Fläche im Umfang von ca. 200 m ² dem angrenzenden Bebauungsplan Bachtel-Erweiterung zugeordnet.
Kinderspielplatz	Im zeichnerischen Teil wird der im Bebauungsplan ausgewiesene Kinderspielplatz als nicht überbaubare Grundstücksfläche dargestellt (wird den nördlich angrenzenden Wohnbauflächen zugeordnet).
Lärmschutzwall – Verlauf des Böschungsfußes	Änderung der Geländeaufschüttung des Lärmschutzwalles. Die geschwungene Führung des Böschungsfußes wird entsprechend der tat-

	sächlichen Ausführung begradigt.
Verkehrsgrünfläche – nicht überbaubare Grundstücksfläche	Die Verkehrsgrünfläche östlich des bisherigen Kinderspielplatzes sowie südlich der Parkplatzfläche (Bereich des begradigten Böschungsfußes) wird mit einem Flächengehalt von ca. 400 m ² in eine nicht überbaubare Grundstücksfläche umgewidmet.

Flächenbilanz:

Grünfläche (inkl. Retentionsfläche)	ca.	10.600 m ²	26,7%
Baufläche inkl. Kindergarten und Verkehrsfläche	ca.	29.100 m ²	73,3%
Plangebiet	ca.	39.700 m ²	100,0%

Kosten

Der Stadt Bad Wurzach entstehen bei der Durchführung der Bebauungsplanänderung keine Kosten.

Bodenordnende Maßnahmen

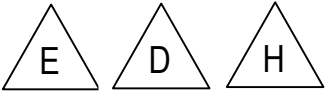
Die gesamte Planungsfläche ist im Besitz der Stadt. Die bisherige Fläche des Kinderspielplatzes, sowie ein östlicher Flächenteil der bisherigen Verkehrsgrünfläche, werden den nördlich angrenzenden Wohnbaugrundstücken zugeordnet.

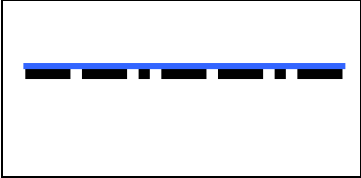
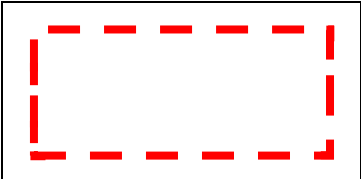
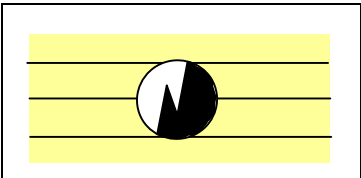
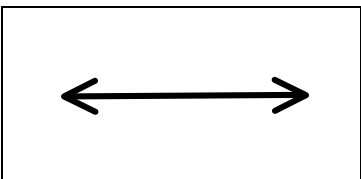
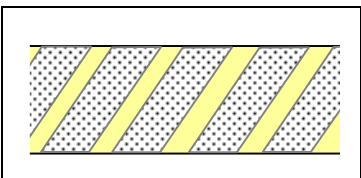
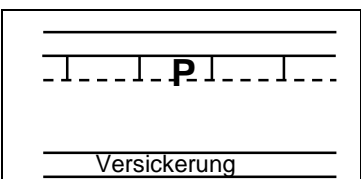
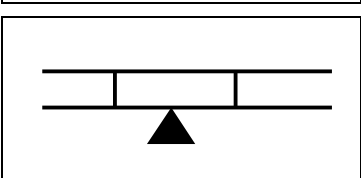
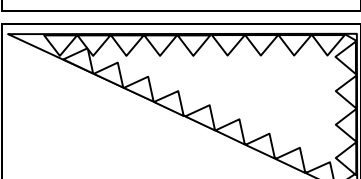
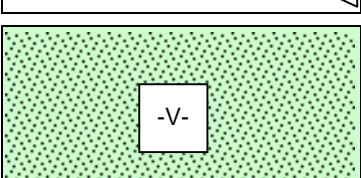
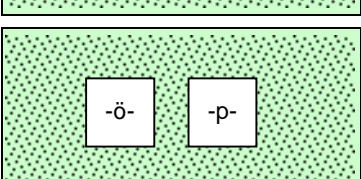
STADT BAD WURZACH BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG BACHTEL II-ÄNDERUNG		
<u>GEFERTIGT:</u>	LANDRATSAMT RV, KREISPLANUNG Friedenstraße 2, 88212 Ravensburg E-Mail: pl@landkreis-ravensburg.de TEL. 0751 / 85-4310 FAX 0751 / 85-4305	23.07.2007 BERGER (DIPL.-ING.)
<u>ANERKENNUNG DES PLAN- ENTWURFS:</u>	GEMEINDERAT DER STADT BAD WURZACH BÜRKLE (BM)
<u>SATZUNGSBESCHLUSS:</u>	GEMEINDERAT DER STADT BAD WURZACH BÜRKLE (BM)

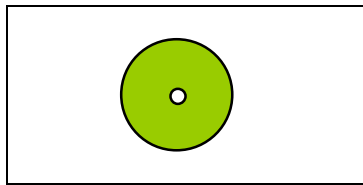
VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE GEFASST	§ 2 (1) S. 1 BAUGB	AM
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUFSTELLUNGS- BESCHLÜSSE ERFOLGT	§ 2 (1) S. 2 BAUGB	AM
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG DURCHGEFÜHRT	§ 3 (1) S. 1 BAUGB	AM
ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE DURCHGEFÜHRT	§ 4 BAUGB	AM
PLANENTWÜRFE UND AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM
BEKANNTMACHUNG DER ENTWURFSAUSLEGUNG	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DER ENTWÜRFE FÜR DIE ZEIT VOM BIS BEI DER STADTVERWALTUNG BAD WURZACH	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	
SATZUNGSBESCHLÜSSE VOM GEMEINDERAT GEFASST	§ 10 BAUGB	AM
ÖFFENTL. BEKANNTMACHUNG U. INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES	§ 10 (3) BAUGB	AM

Erklärung der FESTSETZUNGSELEMENTE (§ 2 (4) PlanzV) aufgrund § 2 (8) BauGB i.V. der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990.

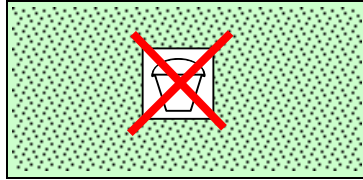
WA	NUTZUNGSART <u>A</u> llgemeines <u>W</u> ohngebiet	PlanzV 1.1.3. s. Text 1.1.																							
GR / GF	NUTZUNGSMASS <u>G</u> rundfläche / <u>G</u> eschossfläche	PlanzV 2.2., 2.6. s. Text 1.2.1.																							
O	BAUWEISE offen	PlanzV 3.1. s. Text 1.5.																							
	HAUSFORM <u>E</u> inzelhaus / <u>D</u> oppelhaus / <u>H</u> ausgruppen	PlanzV 3.1.1. - 3.1.3. s. Text 1.5.1.																							
SD, WD, FLD DN / 30 – 35°	DACHFORM / DACHNEIGUNG Satteldach, <u>W</u> almdach, <u>F</u> lachdach, <u>D</u> achneigung	PlanzV § 2 (2) S.2 s. Text 2.2.1., 2.2.2.																							
WH max. 3,5 m GH max. 7,5 m	HÖHEN maximal zulässige Wandhöhe maximal zulässige Gebäudehöhe	PlanzV 2.8. s. Text 2.6.																							
I / II	GESCHOSSZAHL Zahl der Vollgeschosse max. zul.	PlanzV 2.7. s. Text 1.4.																							
BEISPIEL	<u>NUTZUNGSSCHABLONE - BEISPIEL</u>	PlanzV § 2 (2) S.2.																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">WA</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">I</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">GR</td> <td style="text-align: center;">GF</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">o / E</td> <td style="text-align: center;">400 - 500</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">SD, DN</td> <td style="text-align: center;">30 – 35°</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">WH max.</td> <td style="text-align: center;">3,5 m</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">GH max.</td> <td style="text-align: center;">7,5 m</td> </tr> </table>	WA	I	GR	GF	o / E	400 - 500	SD, DN	30 – 35°	WH max.	3,5 m	GH max.	7,5 m	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">NUTZUNGSART</td> <td style="width: 50%;">/ GESCHOSSZAHL</td> </tr> <tr> <td>GRUNDFLÄCHE</td> <td>/ GESCHOSSFLÄCHE</td> </tr> <tr> <td>BAUWEISE und Hausform</td> <td>/ GRUNDSTÜCKSFL. / min. u. max.</td> </tr> <tr> <td>DACHFORM</td> <td>/ DACHNEIGUNG / maximal zulässig</td> </tr> <tr> <td>WANDHÖHE max.</td> <td>/ 3,5 m</td> </tr> <tr> <td>GEBÄUDEHÖHE max.</td> <td>/ 7,5 m</td> </tr> </table>	NUTZUNGSART	/ GESCHOSSZAHL	GRUNDFLÄCHE	/ GESCHOSSFLÄCHE	BAUWEISE und Hausform	/ GRUNDSTÜCKSFL. / min. u. max.	DACHFORM	/ DACHNEIGUNG / maximal zulässig	WANDHÖHE max.	/ 3,5 m	GEBÄUDEHÖHE max.	/ 7,5 m
WA	I																								
GR	GF																								
o / E	400 - 500																								
SD, DN	30 – 35°																								
WH max.	3,5 m																								
GH max.	7,5 m																								
NUTZUNGSART	/ GESCHOSSZAHL																								
GRUNDFLÄCHE	/ GESCHOSSFLÄCHE																								
BAUWEISE und Hausform	/ GRUNDSTÜCKSFL. / min. u. max.																								
DACHFORM	/ DACHNEIGUNG / maximal zulässig																								
WANDHÖHE max.	/ 3,5 m																								
GEBÄUDEHÖHE max.	/ 7,5 m																								

	<p>BAUGRENZE</p>	<p>PlanzV 3.5. s. Text 1.6.</p>
	<p>GARAGEN vorgesehene Flächen für Garagen und Tiefgaragen</p>	<p>PlanzV 15.3. s. Text 1.6.</p>
	<p>ELEKTRIZITÄT Umformstation</p>	<p>PlanzV 7. s. Text</p>
	<p>GEBÄUDESTELLUNG (Firstrichtung)</p>	<p>PlanzV § 2 (2) S.2 s. Text 1.5.2.</p>
	<p>VERKEHRSFLÄCHE Verkehrsberuhigter Bereich nach § 42 (4a) StVO</p>	<p>PlanzV 6.3. s. Text 1.8.</p>
	<p>VERKEHRSFLÄCHE Parkplätze, Straße, Versickerungsfläche</p>	<p>PlanzV 6.1. s. Text 1.8.</p>
	<p>ZU- UND ABFAHRTSBEREICH</p>	<p>PlanzV 6.4. s. Text 1.7.</p>
	<p>FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (Sichtflächen, Freihalteflächen)</p>	<p>PlanzV 15.8. s. Text 1.7.1.</p>
	<p>VERKEHRSGRÜNFLÄCHE</p>	<p>PlanzV 9. s. Text 1.8.</p>
	<p>GRÜNFLÄCHE - öffentlich - privat-</p>	<p>PlanzV 9. s. Text 1.10.</p>



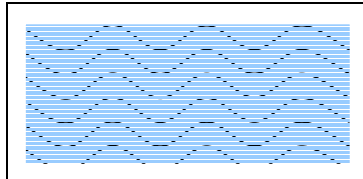
PFLANZGEBOT

PlanzV 13.2.
s. Text 1.12.



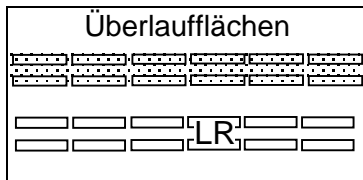
GRÜNFLÄCHE
Kinderspielplatz
~~öffentlich~~

PlanzV 15.3.
s. Text 1.10.



WASSERFLÄCHE

PlanzV 10.1.

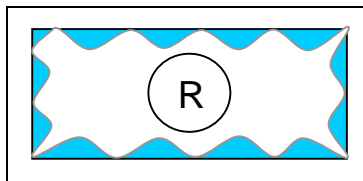


WASSERÜBERLAUFFLÄCHE
(private Grünflächen)

PlanzV § 2 (2) S.2
s. Text 1.9.1.

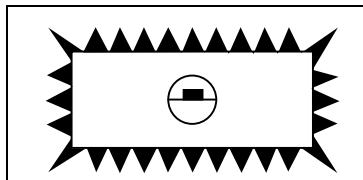
LEITUNGSRECHT

s. Text 1.11.



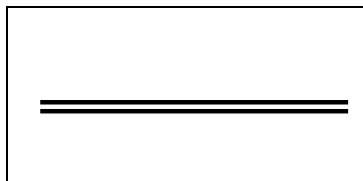
REGENÜBERLAUFBECKEN

PlanzV 10.2.
s. Text 1.8.1.



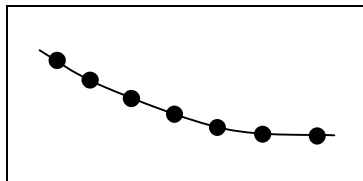
GELÄNDEAUFSCHÜTTUNG
LÄRMSCHUTZWALL

PlanzV 11.1.
s. Text 1.10.



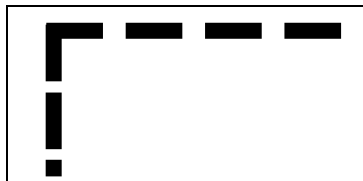
LÄRMSCHUTZWAND

PlanzV § 2 (2) S.2



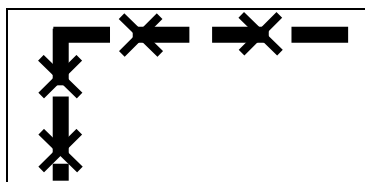
TRENNUNGLINIE
unterschiedlicher Nutzung

PlanzV 15.14.
s. Text 1.15.



GELTUNGSBEREICH
des Bebauungsplanes

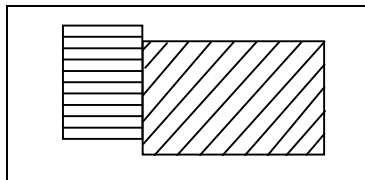
PlanzV 15.13.
s. Text 1.14.



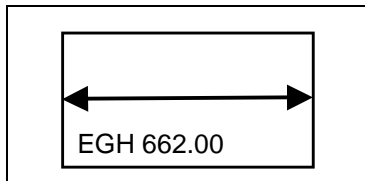
ENTFALLENDER GELTUNGSBEREICH des Bebauungsplanes PlanzV 15.13. s. Text 1.14.



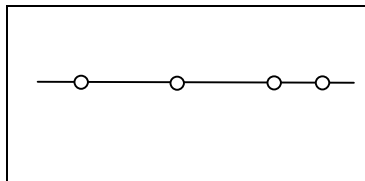
GELTUNGSBEREICH angrenzender Bebauungsplan „BACHTEL-ERWEITERUNG, 1.ÄNDERUNG“ PlanzV 15.13. s. Text 1.14.



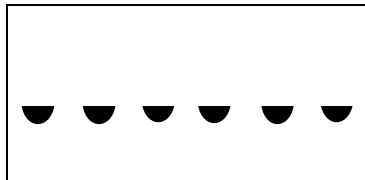
GEBÄUDE bestehend DIN 18207.13, 7.14.



BAUKÖRPER geplant PlanzV § 2 (2) S.2 mit eingetragener Erdgeschoßfußbodenhöhe



GRUNDSTÜCKSGRENZEN vorhanden PlanzV DIN 18702, 3.1.5.



BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT PlanzV 6.4.