

BEBAUUNGSPLAN TEXTTEIL	STADT BAD WURZACH ORTSCHAFT DIETMANNS "ST. GABRIEL"
---------------------------	--

PLANZEICHNUNG, s. zeichn. Teil

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- | | |
|-------------------------------|--|
| 1. | (§ 9 BauGB und BauNVO) |
| 1.1.
NUTZUNGSART | (§ 9 (1) 1. BauGB, § 4. BauNVO)
<u>Allgemeines Wohngebiet, - WA –</u>
Aufgeteilt in die Gebiete WA ₁ bis WA ₁₃ .
Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
Die in § 4 (2) 2. BauNVO aufgeführten Schank- und Spei-
sewirtschaften sind nicht zulässig. |
| 1.1.1.
NEBENANLAGEN | (§ 14 (1) S. 3 BauNVO)
Als Nebenanlagen ist im WA pro Hauptgebäude max. 1
Nebengebäude i.S.v. § 2 (2) LBO bis max. 40 m ³ umbau-
ter Raum auch in der nicht überbaubaren Fläche zugelas-
sen. |
| 1.2.
NUTZUNGSMASS | (§ 9 (1) 1. BauGB i.V.m. §§ 16 (2) 1., 2. und 4. BauNVO)
Wird bestimmt durch die Grundflächenzahl –GRZ- als
max. zulässigen Wert.
Auf die GRZ anzurechnenden Freiflächenbefestigungen,
soweit sie nicht von § 19 (4) BauNVO erfasst sind, dürfen
das Maß der jeweils zulässigen GRZ bis 0,05 überschrei-
ten (z.B. nicht überdachte Sitzterrassen, Wasserbecken). |
| 1.2.1.
VOLLGESCHOSS | (§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 (2) 3. BauNVO)
Anzahl der Vollgeschosse siehe Eintrag im zeichneri-
schen Teil. |
| 1.2.2.
WOHNUNGSAN-
ZAHL | (§ 9 (1) 6. BauGB)
Im WA ₁₋₁₃ sind je Gebäude max. 3 Wohnungen zugelas-
sen.
Bei Aufteilung in Doppelhäuser sind je Doppelhaushälfte 2
WE zulässig. |
| 1.2.3.
HÖHENLAGE | (§ 9 (1) BauGB, § 18 (1) BauNVO)
Im WA sind die Wand- und Gebäudehöhen als max. Hö-
hen festgesetzt. Siehe Eintrag im zeichnerischen Teil.
Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt der Außen-
wandflucht mit der OK Dachhaut (WH), diese muss auf
mindestens 40% der Gebäudelänge eingehalten werden.
Die Gebäudehöhe (GH) bemisst sich an der Oberkante
Firstreiter. |

Bezugsebene für die Wand- und Gebäudehöhe ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe.

(§ 9 (2) BauGB)

Höhenlage der Gebäude.

Die eingetragenen Erdgeschossrohfußbodenhöhen sind auf die im Bebauungsplan vorgeschlagenen Standorte der Hauptbaukörper bezogen. Werden Gebäude abweichend vom vorgeschlagenen Standort erstellt, kann die ERFH entsprechend der Höhenabweichung des vorhandenen Geländeverlaufs bis max. 0,5 m verändert werden. Bei freistehenden Garagen darf die Fußbodenhöhe maximal 50 cm über oder unter der zugehörigen Straßenhöhe gewählt werden.

1.3.
BAUWEISE

(§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 22 (1), (2) BauNVO)
Offene Bauweise -o-

1.3.1.
HAUSFORM

(§ 22 (2) BauNVO)
Einzel- und Doppelhäuser.

1.4.
ÜBERBAUBAR-
KEIT BAUGRUND-
STÜCKE

(§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 23 (3) u. (5) BauNVO)
S. zeichn. Teil.

Diese ist festgelegt durch Baugrenzen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zugelassen. Nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen. Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen (Einschränkung siehe 1.1.1).

1.5.
VERKEHRS-
FLÄCHE

(§ 9 (1) 11. BauGB)
Öffentlich – s. zeichn. Teil

- Straßen, Gehweg
- Parkierungsfläche
- Begleitgrün

1.5.1.
STRASSENAB-
STANDSFLÄCHEN

(§ 9 (1) 11. BauGB)

Entlang dem befestigten Fahrbahnrand der vorhandenen L 265 bzw. K 7925 wird ein von der Bebauung freizuhaltender Grundstücksstreifen festgesetzt. Auf diesen von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind bauliche Anlagen und Werbeanlagen i.S.v. § 2 LBO nicht zulässig. (ausgenommen Anlage für den Wasserablauf und Straßenbau)

1.5.2.
SICHTWINKEL

(§ 9 (1) 10. BauGB)

Die im Straßeneinmündungsbereich gekennzeichneten Sichtfelder sind von Sichthindernissen bzw. Nutzung jeder Art (Bepflanzung, Einfriedung, Stellplätze usw.) ab 0,7 m Höhe über Fahrbahnoberkante auf Dauer freizuhalten.

- 1.5.3. ZU- UND ABFAHRTSVERBOT (§ 9 (1) 11. BauGB)
Zu- und Abfahrtsverbot siehe Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- 1.6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15. BauGB)
s. zeichn. Teil.
öffentlich - ö - zur Anlage von Retentions- und Versickerungsflächen, landwirtschaftlichen Zufahrten.
Auf den Grünflächen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen nicht zugelassen. Dies trifft nicht auf Anlagen und Einrichtungen zu, die der Ableitung des Wassers dienen.
privat - p - als Hausgartenfläche.
- 1.7. BELAGSGESTALTUNG (§ 9 (1) 20. BauGB)
Bodenversiegelungen innerhalb der Grundstücksflächen sind weitgehend zu vermeiden.
Alternativ können die Flächen auch in wasserundurchlässiger Weise befestigt werden, wenn z.B. durch entsprechende Querneigung eine breitflächige Versickerung über den bewachsenen Oberboden oder eine gepufferte Ableitung in ein oberirdisches Gewässer möglichst ist.
- 1.7.1. DÄCHER
Metalldächer sind im gesamten Planungsgebiet nicht zugelassen.
- 1.8. LÄRMSCHUTZ (§ 9 (1) 24. BauGB)
Die Lärmeinwirkungen (Straßenlärm) auf das Baugebiet wurden durch Gutachten des Ingenieurbüros Bender + Stahl vom November 2000 mit Ergänzung vom 18. Mai 2004 untersucht. Die zulässigen Höchstwerte (45 dB(A) nachts) können im gesamten Baugebiet eingehalten werden, sofern die Wohngebäude südlich der eingezeichneten Schallausbreitungslinie 45 dB(A) erstellt werden. Werden Wohngebäude innerhalb der gekennzeichneten Fläche nördlich davon errichtet (Überschreitung um 2,5 dB(A) nachts), sind besondere Vorkehrungen zu treffen.
Die Grundrisse der Aufenthaltsräume innerhalb der im zeichn. Teil gekennzeichneten Fläche sind so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten (Südseite) orientiert werden.
Soweit eine Orientierung zur lärmabgewandten Seite nicht möglich ist, sind Schallschutzfenster einzubauen.
Da Fenster nur im geschlossenen Zustand die erforderliche Schalldämmung aufweisen, ist aus hygienischen Gesichtspunkten der notwendige Luftwechsel bei geschlossenem Fenster durch geeignete Lüftungseinrichtungen zu gewährleisten.
Entsprechend der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau –

sind innerhalb der im zeichn. Teil gekennzeichneten Fläche folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. $R'_{w,res.}$) an den nicht lärmabgewandten Gebäudeseiten nachzuweisen.

RAUMART	Erf: $R'_{w,res.}$ des Außenbauteiles
	LPB III
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen, in Beherbergungsstätten, - Unterrichtsräumen u.a.	35 dB
Büroräume und ähnliches	30 dB

LPB: Lärmpegelbereich nach DIN 4109

1.9. PFLANZUNGEN

(§ 9 (1) 25a. BauGB) s. zeichn. Teil.

Die Pflanzung und Unterhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie flächenhafte Bepflanzungen ist bindend. Die festgesetzte Bepflanzung hat entsprechend der Pflanzliste (Teil E) zu erfolgen. Die angegebenen Standorte sind bis 4 m veränderbar. Zusätzlich zu den im Plan eingezeichneten Bäumen sind je 300 m² Grundstücksfläche ein Baum aus der Pflanzliste zu pflanzen.

Die Vorschriften des BW Nachbarrechtes sind zu beachten.

PFLANZLISTE

Als Bäume: (verbindlich)

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

Als Sträucher: (nicht verbindlich)

- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Schlehe (Prunus spinosa)

- Hundsrose (Rosa canina)
- Salweide (Salix caprea)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

Als Kletterpflanze: (nicht verbindlich)

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

Als Hecke: (nicht verbindlich)

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

Pflanzen im Bereich der Versickerungs- und Retentionsflächen (verbindlich)

- Zwergliguster (Ligustrum v. „Lodense“)
- Heckenmyrte (Lonicera pileata)
- Schneebeere (Symphoricarpos)
- Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum)
- Zwergpurpurweide (Salix purpurea „Nana“)
- Rosmarinweide (Salix rosmarinifolia)
- Mahonia (Mahonia quifolia)

1.10. LEITUNGSRECHT

(§ 9 (1) 21. BauGB)

LR 1 oberirdische Entwässerungsmulden zu Gunsten des Erschließungsträgers

LR 2 unterirdische Wasser-, Abwasser- und Elektroleitungen zu Gunsten des Erschließungsträgers.

1.11. RETENTIONS- FLÄCHEN

(§ 9 (1) 14. BauGB)

Siehe dazu zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

1.12. GELÄNDEAN- PASSUNG

(§ 9 (1) 26. BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, wenn technisch erforderlich auch Stützmauern, sind auf dem Baugrundstück zu dulden, bis zu einer Höhe von 0,8 m und einer Tiefe von 1,0 m.

1.13. PLANBEREICH

(§ 9 (7) BauGB)

Siehe zeichn. Teil.

1.13.1. ABGRENZUNG 1. Bauabschnitt

Siehe zeichn. Teil.

HINWEISE ZUM PLANUNGSRECHTLICHEN TEIL

GRUNDSTÜCKE	<p>Im zeichnerischen Teil sind nicht verbindlich folgende Elemente enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none">- die Größe der Baugrundstücke- die Umriss der vorgeschlagenen Gebäude- die Grundstücksgrenzen- die Lage der Garagen im Bauquartier
ARCHÄOLOGIE	<p>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 Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen.</p>
BAUGRUND UND BAUGRUBENSICHERUNG	<p>Auf das vorliegende geotechnische Gutachten der Bau-Grund Süd vom 27.04.2000 wird verwiesen. Es kann bei der Baurechtsbehörde der Stadt Bad Wurzach eingesehen werden.</p>
SCHALLSCHUTZ	<p>Auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Bender + Stahl vom November 2000 mit Änderungen vom 18.05.2004 wird verwiesen. Es kann bei der Baurechtsbehörde der Stadt Bad Wurzach eingesehen werden.</p>

PLANZEICHNUNG s. zeichn. Teil

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2. (§ 74 LBO - BW) (§ 74 (7) LBO – BW)
ALLG. GESTALTUNGSGRUNDSÄTZE
 Glänzende, stark reflektierende Materialien sowie grelle Farben an Außenbauteilen sind unzulässig.
- 2.1. (§ 74 (1) LBO)
DÄCHER
 Satteldach oder versetztes Satteldach.
- 2.1.1.
 - FORM
- 2.1.2.
 - FARBE U. MATERIAL
 Ziegel oder Betondachsteine, Farbe rot oder braun bzw. rot-braun, grau oder anthrazit.
- 2.1.3.
 - NEIGUNG
 Die eingetragene Dachneigung gilt für den Hauptbaukörper. Untergeordnete Bauteile sowie Garagen können eine abweichende Dachneigung oder Flachdach haben.
- 2.1.4.
 - AUFBAUTEN
 Auf einer Dachflächenseite sind gleiche Gaubenformen zu wählen. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten auf einer Dachseite darf 50% der Dachlänge nicht überschreiten. Dachaufbauten sind in einem Abstand von mind. 2 m zum Ortgang auszuführen. Widerkehren sind in die Berechnung der Dachaufbautenlänge mit einzubeziehen. Die Konstruktion von Dachgauben und Widerkehren muss mindestens 0,7 m unter dem First, senkrecht gemessen, angesetzt werden.
- 2.1.5.
 - ÜBERSTÄNDE
 Dachvorsprünge an Ortgang und Traufe sind in mind. 0,30 m Tiefe auszuführen.
- 2.2. (§ 74 (1) 5. LBO)
ANTENNEN UND NIEDERSpannungsfreiLEITUNGEN
 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.
- 2.3. (§ 74 (3) 1. § 10 LBO)
GELÄNDE
 Der bestehende Geländeverlauf ist grundsätzlich beizubehalten. Geländeänderungen sind insbesondere zugelassen zur Anpassung des Geländes an die
- angrenzenden Verkehrsflächen
 - angrenzenden Nachbargrundstücke
 - Garagen
 - Straße und zur Herstellung der Zufahrts- / Zugangsflächen
 - Flächen für Freisitzplätze.
- Geländeaufschüttungen sind erforderlich für die Unterbringung des Erdaushubs. Die Geländeauffüllung muss gleichmäßig über den gesamten Bereich, bei Beachtung des Wasserablaufs erfolgen. Maximalhöhe der Erdaufschüttung 0,4 m.
 Abweichungen hiervon sind erforderlich und zulässig in Bereichen bei denen die Straßen ober- oder unterhalb des

gewachsenen Geländes geplant sind. (insbesondere bei den Baugrundstücken WA₈ (8.2 bis 8.7) WA₁₀₋₁₂).

Abgrabungen zur Erschließung von Untergeschossgaragen mit abfallender Rampe oder zum Belichten von Untergeschossräumen sind unzulässig.

Bei den Baugrundstücken im WA₁₀₋₁₂ ist bei der Geländeauffüllung die Einstauhöhe und die Freibordhöhe des Retentionsbeckens zu beachten (676.40 NN).

2.4. NIEDERSCHLAGS- WASSER

(§ 74 (3) 2. LBO)

Das auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden, sondern muss im WA₁₋₄ der zentralen Versickerungsanlage am Grindbühlweg zugeleitet werden. Im WA₅₋₁₃ werden die Niederschlagswasser der Retentionsfläche an der L 265 zugeleitet. Sickerschächte zur direkten Einleitung des Oberflächenwassers sind grundsätzlich nicht zulässig.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten wird entlang dem südöstlichen Rand des Baugebietes ein maximal 50 cm hoher Damm geschüttet, der auf den privaten Baugrundstücken auf Dauer zu dulden ist. Der Damm dient der Ableitung des auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen anfallenden Niederschlagswassers in die Retentions- bzw. Versickerungsmulden und darf nicht beseitigt werden.

2.5. STELLPLÄTZE

(§ 74 (2) 2. LBO)

Je Wohneinheit über 70 qm sind mind. 2 Stellplätze herzustellen, bis 70 qm 1 Stellplatz.

2.6. EINFRIEDIGUNGEN

(§ 74 (1) 3. LBO)

Zäune und Mauern sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,7 m zulässig. Für lebende Hecken als Einfriedung gilt das Bad.-Württ. Nachbarrechtsgesetz. Entlang von öffentlichen Straßen und Gehwegen ist die Höhe der Hecken auf 0,80 m begrenzt.

An den im Plan eingezeichneten Retentionsflächen und Versickerungsflächen sind Einfriedigungen bis 1,5 m Höhe als Zaun zulässig.

HINWEISE ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTENSTELLPLÄTZE / GARAGEN

Nach § 37 LBO sind geeignete Stellplätze herzustellen. Die im jeweiligen Planungsfall erforderlichen Stellplätze sind im Bebauungsplan nicht ausgewiesen. Sie sind bei der Gebäudeplanung bzw. im baurechtlichen Verfahren zu klären. Sie sind auf dem Baugrundstück unterzubringen.

GELÄNDESCHNITTE

Im Bebauungsplan ist in Ziff. 1.3. der Geländeverlauf geregelt. Das Beachten dieser örtlichen Bauvorschriften erfordert regelmäßig, dass in den Bauvorlagen die Geländeschnitte mit dem vorhandenen und dem geplanten Gelände, einschließlich dem Anschluss an alle angrenzenden Grundstücke, dargestellt sind (§ 2 (3) 1. LBOVVO).

Zudem wird auf die Forderung des § 6 (2) 3. LBOVVO verwiesen, wonach an den Eckpunkten der Außenwände das künftige Gelände darzustellen ist.

BAUGRUBENAUSHUB

Anfallendes Aushubmaterial ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück zu verteilen, überschüssiges Material ist abzufahren s. Ziff. 1.3..

DRAINAGEN

Drainagen im Grundwasserbereich sind grundsätzlich nicht zugelassen.

Auf das Merkblatt "Grundwasserschutz" wird verwiesen.

Es wird empfohlen den Keller als sogen. "Weiße Wanne" auszubilden. Dies trifft besonders auf die Bauplätze zu, die in der Nähe von Versickerungs- oder Retentionsflächen liegen.

OBERFLÄCHENWASSER

Um das anfallende Niederschlagswasser zu reduzieren, wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken.

Zur Flächenbefestigung sind deshalb Verfahren anzuwenden, die den Boden wenigstens teilweise offenhalten – z. B. Rasengittersteine oder Schotterterrassen -. Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken obliegt dem Grundstückseigentümer. Im Übrigen wird auf das Wassergesetz Baden-Württemberg § 81 (1, 2, 3) hingewiesen.

ELEKTROVERTEILUNG

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind in den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für Einrichtungen der Stromversorgung (Kabelverteilerschränke) vorgesehen.

- GRUND- TAG- U. QUELLWASSER** Im Zuge der Erschließung dürfen keine lediglich gering verunreinigten Grund-, Tag- oder Quellwasser in die Schmutzwasser-Kanalisation eingeleitet werden. Diese Wässer führen auf der Kläranlage zu vermeidbaren Belastungen, sie führen zur Erhöhung der Betriebskosten und reduzieren ihre Reinigungsleistung. An der südöstlichen Grenze des Planungsgebietes wird zum Schutz der Baugrundstücke vor abfließendem Oberflächenwasser aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche auf den privaten Grundstücken ein Damm mit einer Höhe von maximal 50 cm hergestellt. Dieser Damm leitet das Oberflächenwasser in die Versickerungs- bzw. Retentionsflächen ab.
- DACHINSTALLATIONEN** Installationen am Dach wie Verwahrungen, Dachrinnen, Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titanzink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Regenwasser. Wünschenswert wäre aus Gründen des Gewässerschutzes die Verwendung von anderen Materialien wie z.B. von Aluminium, beschichtetem Zink, oder Kunststoff.
- SCHMUTZWASSER** Das Schmutzwasser wird der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt. Die Höhenlage des Abwasserkanals ermöglicht im Regelfall nicht die Ableitung im Kellerbereich.

