



S A T Z U N G

über die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Mühlebergweg“ In Bad Wurzach / Truschwende

Aufgrund der §§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 sowie 1a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (Gbl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2005 (Gbl. S. 578), hat der Gemeinderat der Stadt Bad Wurzach am 12.12.2005 folgende 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Mühlebergweg“ beschlossen:

§ 1

Gegenstand

- 1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Truschwende wird im Bereich nördlich und südlich des Mühlebergweges durch folgende Grundstücke, die sich teilweise im Außenbereich befinden, ergänzt:

Grundstücke der Gemarkung Arnach:

Flst. Nrn. 704, 704/3 mit Gebäude Truschwende 8, 704/7 (Weg), 704/8, 704/9, 704/10, 704/11, 704/12, 709/1 teilw. mit Gebäude Truschwende 10, 709/2 teilw. mit Gebäude Truschwende 11 und 714/14 (Mühlebergweg) teilw.

Grundstücke der Gemarkung Gospoldshofen:

Flst. Nrn. 5 mit Gebäude Prozessionsweg 8, 10 teilw., 11/1 teilw. mit Gebäude Mühlebergweg 15, 11/3 teilw. mit Gebäude Mühlebergweg 13, 11/4 teilw., 13 mit Gebäude Mühlebergweg 10, 13/1 mit Gebäude Mühlebergweg 2, 13/3, 14 (Mühlebergweg), 14/1 (Mühlebergweg), 14/2 (Mühlebergweg), 19/1 teilw. mit Gebäude Mühlebergweg 5, 19/2 mit Gebäude Prozessionsweg 10 und 10/1, 19/3 mit Gebäude Prozessionsweg 12, 19/4 mit Gebäude Mühlebergweg 1, 20 (Weg) teilw., 24 (Wurzacher Ach) teilw. und 24/1 (Wurzacher Ach)

- 2) Bei den in den Ortsteil Truschwende einbezogenen Außenbereichsgrundstücken handelt es sich um folgende Flächen, die im zeichnerischen Teil der Satzung nicht grau unterlegt sind:

Grundstücke der Gemarkung Arnach:

Flst. Nrn. 704, 704/3 mit Gebäude Truschwende 8, 704/7 (Weg), 704/8, 704/9, 704/10, 704/11, 704/12, 709/1 teilw. mit Gebäude Truschwende 10, 709/2 teilw. mit Gebäude Truschwende 11 und 714/14 (Mühlebergweg) teilw.

Grundstücke der Gemarkung Gospoldshofen:

Flst. Nrn. 10 teilw., 11/1 teilw. mit Gebäude Mühlebergweg 15, 11/3 teilw. mit Gebäude Mühlebergweg 13, 11/4 teilw., 14/1 (Mühlebergweg) und 20 (Weg) teilw.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Für die in § 1 genannte Abrundung ist der Lageplan des Stadtbauamtes Bad Wurzach vom 12.12.2005 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Textliche Festsetzungen

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen gelten gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB nur im Bereich der in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Truschwende einbezogenen Außenbereichsflächen nach § 1 Abs. 2 dieser Satzung, welche im zeichnerischen Teil der Satzung nicht grau unterlegt sind.

- 1) Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO):
Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse im Plangebiet wird begrenzt auf zwei Vollgeschosse.
- 2) Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO):
Die maximal zulässige Grundfläche wird je künftig durch Teilung entstehendem Baugrundstück im Plangebiet festgesetzt auf 160 qm.
- 3) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO):
- offen -
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4) Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB):
 - a) An den Einmündungen der künftigen privaten Zufahrten in den Mühlebergweg sind in beiden Richtungen jeweils Sichtfelder mit den Abmessungen 3 / 70 m auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art (z. B. Bepflanzung, Umzäunung) oberhalb einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
 - b) An der Einmündung des Mühlebergweges in die Bundesstraße B 465 sind in beiden Richtungen jeweils Sichtfelder mit den Abmessungen 3 / 110 m auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art (z. B. Bepflanzung, Umzäunung) oberhalb einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 5) Anbauverbotsstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB):
Innerhalb des 20 m - Abstandes zur B 465 dürfen keine betrieblichen oder baulichen Anlagen, Stellplätze, Anlagen der Außenwerbung oder Lagerflächen errichtet bzw. hergestellt werden.
- 6) Gewässerabstand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB):
In Fließrichtung der Wurzacher Ach gesehen rechtsseitig der Wurzacher Ach ist innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung ein Gewässerrandstreifen von 30 m von jeglicher Neubebauung freizuhalten.
Der Gewässerabstand ist ab Böschungsoberkante des Gewässers zu messen.
Eine Unterschreitung dieses Gewässerrandstreifens kann im Einzelfall mit Zustimmung des Landratsamtes Ravensburg ausnahmsweise dann erfolgen, wenn Belange des Natur- und Landschaftsschutzes und der Gewässerbewirtschaftung nicht beeinträchtigt werden und die beabsichtigte Bebauung eine Unterschreitung des Gewässerabstandes aus zwingenden Gründen erforderlich macht.
Auf die Verbote des § 64 Abs. 4 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) wird hingewiesen.



Die nicht bebauten Flächen im Bereich der Wurzacher Ach liegen zumindest teilweise im überflutungsgefährdeten Bereich. Grundsätzlich gilt, dass überflutungsgefährdete Bereiche von einer Bebauung freizuhalten sind. Im Interesse der Hochwassersicherheit (Objektschutz) und der gesetzlichen Vorgaben zum Erhalt bestehender Abfluss- und Rückhaltevermögen sind im Rahmen der jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren die örtlichen Verhältnisse zu prüfen, darzustellen und daraus die erforderlichen Maßnahmen im Einvernehmen mit dem Landratsamt Ravensburg, Sachbereich Gewässer, abzuleiten (entsprechende Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhen, etc).

7) Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

Innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung ist der neu zu bildende Ortsrand entlang der südlichen Grenze des Plangebiets durch eine großzügige, mindestens zweireihige Hochstammobst- oder Feldgehölzpflanzung in die freie Landschaft einzubinden. Hierfür dürfen nur einheimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden. Der bestehende Grüngürtel an der Hangkante entlang der westlichen und südlichen Grenze des Grundstücks Flst. Nr. 13/1 muss ebenso wie der Pflanzstreifen entlang der „Wurzacher Ach“ erhalten werden.

Auf die Regelungen des Nachbarrechts für Baden-Württemberg, insbesondere die Abstandsvorschriften, wird hingewiesen.

§ 4

Hinweise

1) Niederschlagswasserbeseitigung:

Das auf den Grundstücken von befestigten Flächen abfließende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser kann entweder im Rahmen des Gemeindegebrauchs nach § 26 des Wassergesetzes (WG) in ein öffentliches Gewässer eingeleitet oder über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund versickert werden. Das Niederschlagswasser sollte dem Gewässer oder der Sickermulde möglichst oberirdisch zugeleitet werden.

Der Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer ist ein Rückhalte- bzw. Pufferbecken zur Drosselung der Zuleitung auf den natürlichen Oberflächenabfluss vorzuschalten.

Bei der Herstellung von Sickermulden sind diese mit mindestens 30 cm Oberbodenandeckung zu versehen; die Ausführung der Dacheindeckung aus Metall (Kupfer, Zink, Titan-Zink, Blei), auch in Teilbereichen, ist in diesem Fall nicht zulässig. Ebenso ist ein Herbizid- und Düngemittleinsatz in Versickerungsanlagen nicht statthaft. Die Sickeranlagen sind mit einem Notüberlauf entweder in ein öffentliches Gewässer oder in die öffentliche Kanalisation mit Sammelkläranlage auszustatten.

Sowohl Ableitungen als auch Sickeranlagen sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik auszugestalten.

Untergeschosse sollten wegen der möglichen Versickerung von Niederschlagswasser wasserdicht ausgeführt werden.

Bei der Beseitigung des Regenwassers ist darauf zu achten, dass Fremdgrundstücke nicht beeinträchtigt werden. Sollten bei der Ableitung von Niederschlagswasser Fremdgrundstücke in Anspruch genommen werden, wird zur dauerhaften Sicherung der Ableitung die Eintragung einer Grunddienstbarkeit o. ä. empfohlen.

Die Versickerung von Regenwasser über Sickerschächte bedarf nach den §§ 2 und 3 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 7 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine wasserrechtliche Erlaubnis kann allerdings nicht in Aussicht gestellt werden, da dieser Benutzungstatbestand eine erhebliche Gefahr für das Grundwasser darstellt. Deshalb sind bestehende Sickerschächte außer Betrieb zu nehmen.



2) Abwasserbeseitigung:

Die im Plangebiet anfallenden Abwässer sind entsprechend der örtlichen Abwassersatzung der kommunalen Sammelkläranlage zuzuleiten. Fremdwasser darf der örtlichen Kanalisation nicht zugeleitet werden.

Bei den einzelnen Baumaßnahmen dürfen keine Hausdrainagen zur Grundwasserabsenkung verlegt werden.

Auf befestigten (Hof-) Flächen, deren Niederschlagswasser dezentral über Versickerung oder Ableitung in ein oberirdisches Gewässer entsorgt werden, dürfen keine Tätigkeiten vorgenommen werden, von denen Gewässerverunreinigungen ausgehen können.

3) Koordinierung der Baumaßnahmen mit Leitungsträgern:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es erforderlich, dass bei den einzelnen Bauvorhaben im Plangebiet der Beginn und der Ablauf der Baumaßnahmen mit den betreffenden Versorgungsträgern (z. B. Deutsche Telekom AG Ravensburg) so früh wie möglich abgestimmt wird.

4) Denkmalschutz:

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Referat 25 - Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

5) Pflichten der Eigentümer (§126 BauGB):

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung (Standorte sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt) einschließlich der Beleuchtungskörper und das Zubehör, sowie
2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.
3. Ferner sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für Straßenbeleuchtungskörper einschließlich Fundamente und Leitungsführung sowie Kabelverteilerschränke zu dulden.

Zur Sicherung von bestehenden Leitungstrassen während der Durchführung von Bauarbeiten wird empfohlen, sich rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten mit den entsprechenden Leitungsträgern (EnBW, Telekom, Thüga, Stadt Bad Wurzach, etc.) in Verbindung zu setzen und Trassenauskünfte einzuholen.

6) Bodenschutz:

Bei der Planung und Durchführung der Bauarbeiten ist der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden zu beachten.

Bereits in der Planung ist zu berücksichtigen, dass möglichst wenig überschüssiger Erdaushub anfällt und dieser auf dem eigenen Grundstück wiederverwertet werden kann (Massenausgleich). Überschüssiges Material ist abzuführen und rechtlich einwandfrei zu entsorgen bzw. über die Erdaushubbörse beim Landratsamt Ravensburg (Herr Most, Tel.-Nr.: 0751 / 85-265) potentiellen Abnehmern anzubieten.

7) Altlasten:

Auf der Fläche des ehemaligen Betriebsareals einer Spedition in Bad Wurzach, Truschwende, Flst. Nrn. 704, 704/3 mit Gebäude Truschwende 8, 704/7 (Weg), 704/8, 704/9, 704/10, 704/11 und 704/12 wurden in der Zeit von 2002 bis 2004 mehrere Schadensbereiche, insbesondere in den Bereichen der ehemaligen Zapfsäule und der ehemaligen unterirdischen Kraftstofftanks sowie der ehemaligen Abscheideranlage mittels Sanierungsmaßnahmen beseitigt.

Sämtliche Flurstückspartellen des ehemaligen Betriebsareals können nutzungsbedingt schädliche Bodenverunreinigungen enthalten.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass im Vorfeld von Baumaßnahmen auf den betreffen-

den Flurstücken eine „fachtechnische Kontrolle“ durchgeführt werden muss; die fachtechnische Kontrolle umfasst auch die Messung der Kohlenwasserstoffkonzentration im Grundwasserabstrom. Ebenso sind sämtliche Tiefbaumaßnahmen im Bereich der genannten Flurstücke von einem Fachbauleiter der Fachrichtung Altlasten zu überwachen. Sollte bei Baumaßnahmen kontaminierter Erdaushub anfallen, ist das Landratsamt Ravensburg, Umweltamt (Herr Maurer, Tel. Nr. 0751/85-4217), zu verständigen.

Verunreinigtes Material ist zu separieren, auf seine Schadstoffgehalte zu untersuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Der jeweilige Fachbauleiter der Fachrichtung Altlasten ist verantwortlich für die Separierung von belastetem und unbelastetem Bodenaushub sowie für deren ordnungsgemäße Entsorgung und Verwertung.

8) Schutz öffentlicher Gewässer:

Im Geltungsbereich der Satzung befindet sich entlang der Grundstücke Flst. Nrn. 704, 704/8, 704/9, 709/1 und 709/2 von West nach Ost verlaufend ein Gewässer II. Ordnung (Bach), das für den Hochwasserabfluss derzeit nicht ausreichend leistungsfähig ist. Bei geplanten Neubauten auf den vorgenannten Grundstücken sind die Abstandsvorschriften des § 68 b Wassergesetz zu beachten.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bad Wurzach, den 12.12.2005



Bürkle
(Bürgermeister)



7c.

