

Bebauungsplan "Mischgebiet Albers"

in Bad Wurzach / Gospoldshofen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

A) Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch - BauGB in der Fassung vom 08.12.1986; zuletzt geändert am 23.11.1994
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990; zuletzt geändert am 22.04.1993
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes - PlanzVO vom 18.12.1990;
4. Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz vom 17.05.1990 i.V.m. dem Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung vom 28.04.1993
5. §§ 8 a bis 8 c des Bundesnaturschutzgesetzes - BNatSchG in der Fassung vom 12.03.1987, zuletzt geändert am 06.08.1993
6. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03.01.1983, zuletzt geändert am 18.12.1995
7. Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO in der Fassung vom 08.08.1995

B) Planungsrechtliche Festsetzungen:

- 1.1.1 Nutzungsart: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO,
§ 6 BauNVO Mischgebiet

Nebenanlagen: Nachstehende Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung können mit den nachfolgenden Einschränkungen unter Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, soweit Belange des Städtebaus und des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden:

1. Holzlagerschuppen und Geschirrhütten:

Die Grundfläche darf max. 15 qm und die gesamte Gebäudehöhe max. 3,20 m, gemessen vom vorhandenen Gelände bis Dachfirst, nicht überschreiten. Der Einbau von Aufenthaltsräumen, Aborten und Feuerstätten wird nicht zugelassen. Das Gebäude ist in Holz zu erstellen und der Außenanstrich ist nur mit Lasuren in Holzönen zugelassen.

Dachform: Satteldach, 30° Dachneigung

Dacheindeckung: Holz- oder Ziegeleindeckung oder Eindeckung entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan für das Hauptgebäude.

2. Gewächshäuser:

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

3. 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 Hauptbaukörper erstellt und in einer Holzkonstruktion ausgeführt werden.

Die Grundstücke dürfen in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche mit den unter Ziffern 1 und 2 genannten Nebenanlagen (Holzlagerschuppen;



Geschirrhütten/Gewächshäuser) mit max. 3. v. H. der Grundstücksfläche bebaut werden, jedoch unter Größenbeschränkung wie unter Ziffer 1 und 2 ausgeführt.

Pro Baugrundstück darf in der nichtüberbaubaren Fläche nur 1 Nebenanlage errichtet werden.

Nicht zugelassen sind folgende Nebenanlagen:

Stationäre Antennenanlagen für Funkamateure in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche.

1.1.2 Nutzungsmaß: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO.

Wird bestimmt durch GR und GF siehe zeichnerischer Teil; diese sind bezogen auf die vorgeschlagenen Grundstücke. Bei abweichender Grundstücksteilung als im zeichnerischen Teil vorgeschlagen (z. B. Doppelhaus) sind die vorgegebenen Werte für das im Plan enthaltene (Gesamt-) Grundstück einzuhalten.

Die Flächen von Wintergärten (keine verglasten Wohnräume oder Wohnraumteile) über 15 qm Grundfläche werden in die Berechnung des Nutzungsmaßes einbezogen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf bis zu 2 Vollgeschosse festgesetzt; siehe Einschrieb in der Nutzungsschablone.

Höhe: Höhenbegrenzung siehe zeichnerischer Teil und Text 2.5.
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Erdgeschoßfußbodenhöhe (Rohfußboden) kann im Einzelfall um bis zu 30 cm verändert werden. Weitere Abweichungen können von der Baurechtsbehörde zugelassen werden, wenn städtebauliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Vollgeschoß: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse i.S. § 2 Abs. 6 LBO siehe zeichnerischer Teil.

1.1.3 Bauweise: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 1, Abs. 2 BauNVO
- o - offen, s. zeichn. Teil

Hausform: Im Bereich des ^{M1 - Gebietes} ~~allgemeinen Wohngebietes~~ sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Gebäudestellung: Siehe Eintrag der Firstrichtung im zeichnerischen Teil. Untergeordnete Bauteile wie Widerkehren, Erker usw. können von der angegebenen Firstrichtung abweichen.

1.1.4 Überbaubarkeit: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 und 5 BauNVO; siehe zeichnerischer Teil

Diese ist festgelegt durch Baugrenzen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach Festsetzungen 1.1.1 zugelassen;

Wintergärten (keine verglasten Wohnräume oder Wohnraumteile) bis 15 qm Grundfläche sind auch auf dem nichtüberbaubaren Grundstücksteil zugelassen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den nach Festsetzungen 1.1.5 ausgewiesenen Flächen zugelassen.

Zur Nutzung von Grünflächen nach Festsetzungen 1.1.8 siehe dort.

1.1.5 Garagen: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Garagen auf dem Baugrundstück sind entweder in den dafür vorgesehenen Garagenbauquartieren oder aber in den Hauptbaukörpern



unterzubringen. Bei Grenzgaragen sind die Vorschriften des § 6 Abs. 1 der Landesbauordnung zwingend zu beachten.

- 1.1.6 Verkehrsflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Gehweg, Straße, öffentliche Parkplätze siehe zeichnerischer Teil.
- 1.1.7 Nichtüberbaubare Flächen: § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung:
Sichtfelder:
Sind ohne jegliche Bebauung und oberhalb einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante von sichtbehindernder Bepflanzung und Umzäunung auf Dauer freizuhalten. Sie dürfen als Gartenflächen, als landwirtschaftliche Flächen und als Vorplatz genutzt werden.
Anbauverbotstreifen:
Innerhalb des 20 m Abstandes zur Riedhangstraße (L 265) dürfen keine betrieblichen oder baulichen Anlagen, Stellplätze, Anlagen der Außenwerbung oder Lagerflächen errichtet bzw. hergestellt werden.
- 1.1.8 Grünflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Privat
Als Grüngürtel zur optischen Abschirmung des Baugebietes.
- 1.1.9 Pflanzungen: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB siehe zeichnerischer Teil.
Die Pflanzung und Unterhaltung, sowie die Unterhaltung bestehender Bäume und Sträucher ist bindend.
Die Bepflanzung hat mit heimischem Laubgehölz - Bäume mindestens 8 m hochwachsend - zu erfolgen (siehe Grünordnungskonzept). Die angegebenen Standorte sind bis zu 5 m veränderbar.
- 1.1.10 Geländeangepassung: § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf dem Baugrundstück bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 1,0 m zu dulden.
Bach: Auffüllungen innerhalb des 4 m Schutzstreifens sind zu vermeiden.
- 1.2 Planbereich: § 9 Abs. 7 BauGB siehe zeichnerischer Teil.
- 1.3 Unterschiedliche Festsetzungen: § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 5, § 22 Abs. 1 und 4 BauN-VO siehe zeichnerischer Teil.
Trennung der Art der Nutzung sowie der Höhen.
- 1.4 Bodenversiegelung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Die Bodenversiegelung im Planungsgebiet ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Die Oberflächenbefestigungen auf den Baugrundstücken sind deshalb durch Verwendung von Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit groben Fugen usw. durchlässig zu gestalten.

C) Örtliche Bauvorschriften:

- 2.1 Außenwände: § 74 Abs. 1 LBO
Die Außenwände der Gebäude sind zu verputzen oder in geschlemmtem Mauerwerk auszuführen und hell zu tönen. Dasselbe gilt für Sichtschutzeinrichtungen und Stützmauern. Geländeabstützungen können auch in Holz oder als Natursteinmauerwerk ausgeführt werden. Zur Verkleidung der Fassade kann auch Holz verwendet werden.
An Außenwänden, Außenwandteilen und sonstigen Außenbauteilen sind großflächig glänzende Oberflächen sowie grelle Farben unzulässig. Diese Festsetzungen gelten auch für Nebenanlagen.



2.2 Dächer: § 74 Abs. 1 LBO

2.2.1 Dachform: Dachform Satteldach (siehe zeichnerischer Teil), untergeordnete Gebäudeteile können, sofern sie sich an einen Hauptbaukörper anlehnen, als Pultdächer ausgeführt werden.

Wiederkehren sind nur dann zulässig, wenn sie in Höhe und Breite deutlich unter den Abmessungen des Hauptbaukörpers liegen. Bei Wiederkehren kann die Dachneigung bis zu 5 ° von der festgesetzten Neigung (siehe Festsetzungen 2.2.2) abweichen.

2.2.2 Dachneigung: Siehe zeichnerischer Teil.

Bei Dächern nach 2.2.1 sind alle Gebäude inklusive Garagen, überdachte Stellplätze sowie untergeordnete Gebäude und Bauteile mit geneigten Dächern in Form und Material sowie Dachneigung entsprechend denen des Hauptgebäudes zu versehen.

Bei freistehenden Nebenanlagen (Geräte- bzw. Holzlagerschuppen) kann die Dachneigung entsprechend Festsetzungen 1.1.1. flacher ausgeführt werden.

2.2.3 Deckungsmaterial: Hauptbaukörper, Anbauten, Nebenanlagen, Garagen, Dachgaupen sind mit roten oder rotbraunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.

Anlagen zur Nutzung von Primärenergie (Sonnenkollektoren) 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.

2.2.4 Dachaufbauten: Dachaufbauten sind als SchlepPGAupen oder stehende Gaupen, sofern die zulässige Zahl der Vollgeschosse und/oder das Maß der zulässigen Geschosfläche nicht überschritten wird, bis zur Hälfte der jeweiligen Trauflänge zulässig.

In der gleichen Dachfläche sind gemeinsam Dacheinschnitte und Dachaufbauten nicht zulässig.

Die Ansichtsbreite der Einzelgaupen darf jeweils 3,5 m nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind bis zu einem Drittel der jeweiligen Trauflänge zulässig. Der Abstand vom Ortgang muß mindestens 2,0 m, zum First und zur Traufe mindestens 1,0 m und der Abstand zwischen den Gaupen mindestens 1,0 m betragen.

2.2.5 Dachvorsprünge: Dachvorsprünge sind kräftig auszubilden.

2.3. Antennen: § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO.

Mehr als eine Rundfunk- oder Fernsehantenne einschließlich Satellitenempfangsanlage an einem Gebäude ist unzulässig.

Niederspannungsleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen zu verkabeln.

2.4. Außenanlagen: § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO.

Die nichtüberbauten Grundstücksteile sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (siehe § 10 Abs. 1 LBO).

2.4.1 Einfriedigung: Einfriedigungen sind als Holzzäune (maximale Höhe 0,9 m), als geschnittene oder lockere Hecke mit innenliegendem Wildzaun (maximale Höhe 1,20 m) zulässig.

Als Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Nutzfläche ist bei allen Einfriedigungsarten eine Höhe bis 1,80 m zulässig.

Sockelmauern dürfen nicht mehr als 0,15 m über Straßen- bzw. Geländeoberkante errichtet werden.



Im Straßenkreuzungs- und Garageneinfahrtsbereich sind aus Gründen der Verkehrssicherheit nur Einfriedigungen von 0,70 m Höhe zulässig. (Bei allen Einfriedigungsarten ist das Gesetz über das Nachbarrecht zu beachten.)

- 2.4.2 Gelände: § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
Soweit im Bebauungsplan keine Geländeänderungen vorgesehen sind, ist der vorhandene (natürliche) Geländeverlauf (siehe Höhenlinien Bebauungsplan) beizubehalten.
Ausnahmen sind zulässig, soweit sie sich mit flacher Aböschung in das Gelände einfügen (Neigungswinkel unter 1 : 2,5) und ausschließlich die Gestaltung der Freiflächen oder die Einfügung des Gebäudes in das Gelände dies erfordert.
Auch als Ausnahme unzulässig sind Abgrabungen für Garagenzufahrten oder Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschoßräumen.
- 2.5 Höhen: § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
Die Gebäudehöhe ist begrenzt durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 3,50 m sowie durch die maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 8,90 m.
Die Traufhöhe bemißt sich am Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe bemißt sich am höchsten Punkt des Gebäudes Oberkante Firststreiter.
Bezugsebene ist die im Baugesuch eingetragene Erdgeschoßfußbodenhöhe.
- 2.6 Stellplätze: § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO
Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze herzustellen. Als Ausnahme kann bei Wohnungen unter 60 m² die Stellplatzzahl reduziert werden.

D) Hinweise:

Im zeichnerischen Teil sind nicht verbindlich folgende Elemente enthalten:

- Grundstücke: - die ungefähre Größe der Baugrundstücke
- die Planungsnummern der Gebäude
- die Grundstücksgrenzen
- Archäologie: 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: Bei dem zur Bebauung anstehenden hängigen Gelände ist bei Niederschlägen und Tauwetter mit breitflächigem Abfluß von Oberflächenwasser zu rechnen.
- Grundwasser: Das gesamte Bebauungsplangebiet befindet sich an einem Hang mit eventuellen Quellvorkommen. Da deshalb mit Quell- bzw. mit Drainagenwasser zu rechnen ist, wird empfohlen, die zu erstellenden Gebäude mit einer wasserdichten Wanne auszuführen.
Eventuell erforderliche Grundwassseraufschlüsse sind nach § 37 WG anzuzeigen.



Drainagen: Die Drainagenabwässer dürfen nicht in das öffentliche Kanalsystem eingeleitet werden. Während der Bebauung aufgefundene Drainagen dürfen nicht weiterbetrieben werden.

Bach: Der Bach am Nordrand des Bebauungsplangebietes ist offen zu halten. Erforderliche Bachquerungen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 76 WG.

E) Pflanzliste: (Beispiele heimischer Gehölzarten)

Als Bäume:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Hain-Weißbuche (*Carpinus betulus*)
- Gemeiner Efeu (*Hedera helix*)
- Wildapfel (*Malus communis*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Feldulme (*Ulmus carpiniifolia*)
- Apfel (Hochstämme) in Lokalsorten
- Birnen (Hochstämme) in Lokalsorten
- Zwetschgen (Hochstämme)

Als Sträucher:

- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Haselnuß (*Corylus avellana*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Als Kletterpflanze:

- Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*)
- Wilder Wein (*Parthenocissus quin. engelm.*)
(*Parthenocissus tric. Veitchii*)

Als Hecke:

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



Bad Wurzach, den 08.11.1996
- Stadtbauamt -
i. A.

Weber

(Weber)



Anerkannt:
Bad Wurzach, den 18.11.1996

Morczinietz
(Morczinietz, Bürgermeister)

