

Stadt Bad Saulgau - Ortsteil Moosheim Bebauungsplan " Bergäcker 3"

AUSARBEITUNG UND PLANGRUNDLAGE

Grundlage für die Aufstellung und Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. 132 in der neuesten Fassung), die Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) und die Planzeichen-Verordnung (Plan VO 90) in der Fassung vom 18.12.1990.

Bad Saulgau, 07. 12. 2005
Peter Kliebhan
Stadtbaumeister

Die Plangrundlage wurde nach Katasterunterlagen des Staatl. Vermessungsamtes Saulgau gefertigt. Der Planinhalt ist durch Landeskoordinaten eindeutig festgelegt. Eingetragene Höhen sind im Neuen System angegeben.

Bad Saulgau, 07. 12. 2005
Georg Michelberger
Sachverständiger nach § 5 LBOVVo

VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 28.07.2005 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates beschlossen.
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 11.08.2005 im Stadtjournal Ausgabe 32/2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 05.05.2004

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 19.01.2006 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 10.02.2006 bis 09.03.2006 zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan in öffentlicher Sitzung am 28.09.2006 unter Beachtung der Verfahrensvorschriften als Satzung beschlossen.

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates überein.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Bad Saulgau, 29.09.2006
Richard Striegel
I. Beigeordneter

GENEHMIGUNG

Der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, weil er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde. (§ 10 Abs. 2)

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss wurde am im Stadtjournal Ausgabe:
ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist am in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Bad Saulgau,
Richard Striegel
I. Beigeordneter

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
Die in § 4 Abs. 3 genannten Nutzungen sind nicht zulässig.

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 BauNVO),
im gesamten Gebiet 0,3

Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 BauNVO),
im gesamten Gebiet 0.5

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 BauNVO),
im gesamten Gebiet II als Höchstgrenze

Wohnungszahlbeschränkung (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im gesamten Gebiet sind je Wohngebäude maximal 3 Wohnungen zugelassen.

2. Bauweise, überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Für die Gebäude ist Offene Bauweise festgesetzt.
Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt.
Im 3 m breiten Streifen entlang öffentlicher Straßen und Wege sind Nebenanlagen als Gebäude gem. §
2 Abs. 2 LBO oder Gewächshäuser nicht zulässig. Auf einem Grundstück dürfen nicht mehr als ein
Gebäude als Nebenanlage und ein Gewächshaus errichtet werden.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die im Plan eingetragenen Festsetzungen der Höhenlage gelten als Höchstgrenze für das oberste
Bauteil der Firste und beziehen sich auf NN. Eine Toleranz von +/- 20 cm sind zugelassen.
Die Höhe des Rohfussbodens von Garagen und überdachten Stellplätzen darf die Höhe des
Erdgeschoss-Rohfussbodens der Wohngebäude nicht überschreiten.

3. Flächen Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren
Grundstücksflächen und maximal 2 Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
zulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straßenbegrenzungslinie legt die Trennung zwischen öffentlichen Verkehrsanlagen und anders
genutzten Flächen verbindlich fest. Die Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in Fahrbahn,
Gehwege, Bankett oder Verkehrsgrünflächen sind unverbindlich.
Ein- und Ausfahrten sind im Bereich von Einmündungsausrundungen nicht zulässig.

5. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7. BauGB)

Die im Plan eingezeichnete Linie legt die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes fest.

Stadt Bad Saulgau - Ortsteil Moosheim

Bebauungsplan " Bergäcker 3"

HINWEISE

1. Niederschlagswasser
Soll Dachflächenwasser von Metalldächern versickert werden, müssen diese beschichtet sein (z.B. mit Kunststoff oder Lack).
Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 sowie der Leitfaden zur Naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung und das Merkblatt des Landratsamtes Sigmaringen, Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, Stand März 2005, sind zu beachten.
2. Brauchwasser
Bei der Verwendung von Brauchwasser aus Regenwasserzisternen im Haus und Garten ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem entsprechend DIN 1988 und Trinkwasserverordnung zu installieren.
Die Behälteranlagen bei Verwendung des Wassers als Brauchwasser müssen kontrollierbar sein.
Die Vorschriften des örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmens und des Landratsamtes Sigmaringen (Gesundheitsamt) sind zu beachten.
3. Altlasten
Wird bei Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen, oder wird Verunreinigung des Baukörpers (z.B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Sigmaringen - Fachbereich Umwelt, zu verständigen.
4. Bodenschutz
Das Merkblatt des Landratsamtes Sigmaringen, Bodenschutz bei Bauarbeiten sind zu beachten.
6. Baugrund
Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund vorangegangener Grabungen im angrenzenden Baugebiet wird tragfähiger Baugrund erwartet.
8. Abfallbeseitigung
Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die möglichen Bodengefährdungen durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche u.a. Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der LAGA - Länderarbeitsgemeinschaft Abfall- "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen - Technische Regeln - " vom 06.11.1997 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.
9. Archäologische Fundstellen
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, gem. § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz), unverzüglich zu benachrichtigen.

Aufgrund von § 74 der Landesbauordnung (LBO) vom 8.8.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Saulgau am 28. 09. 2006 folgende

Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften

beschlossen:

I. In Ergänzung der Planzeichen zum Bebauungsplan wird folgendes festgesetzt

1. Zur Durchführung baugestalterischer Absichten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1-7 LBO)

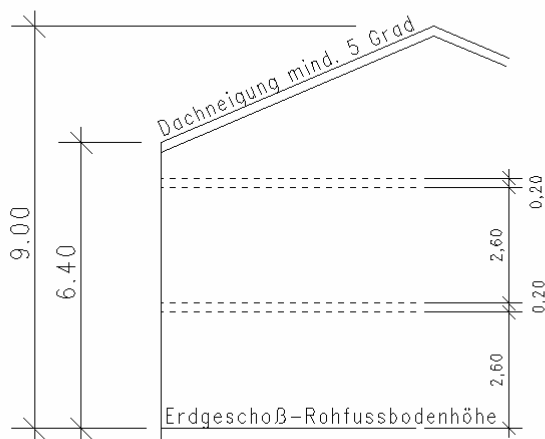
1.1 Höhe der Gebäude

Die Höhe der Außenwand an den Traufseiten dürfen bei eingeschößigen Gebäuden 4,00 m und bei zweigeschößigen Gebäuden 6,40 m nicht überschreiten. Gemessen wird von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden (EFH) bis zum Schnittpunkt Dachhaut an der Hauskante. (siehe Skizze) Bei zurückliegenden oder hervorstehenden Wandteilen, die nicht länger als 1/3 der Gebäudelänge sind, sind größere Höhen zulässig.

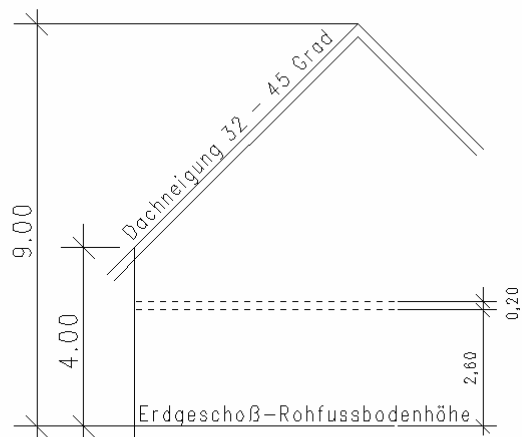
Die Höhe der Firste darf bei den Gebäuden 9,00 m nicht überschreiten. Gemessen wird von der Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) bis zur Oberkante des Firstes.

Die Höhe der Firste von Garagen und überdachten Stellplätzen darf nicht höher als 5,50 sein, gemessen vom Rohfußboden der Garage bis zur Oberkante des Firstes.

Skizze
zur Festlegung der Wandhöhen



Gebäude mit 2 Vollgeschossen



Gebäude mit 1 Vollgeschoss

1.2 Dachgestaltung

Bei eingeschößigen Gebäuden sind die Hauptdächer mit Satteldach oder Satteldächer mit Krüppelwalm mit einer Dachneigung von 32 - 45 Grad herzustellen. Bei Satteldächern mit Krüppelwalm muss die Länge des Ortganges mindestens 2/3 der Sparrenlänge des Satteldaches betragen. Die Länge von Nebendächern darf nicht größer als 40 Prozent der Länge des Hauptdaches sein.

Die Dächer bei zweigeschößiger Bauweise sind mit mind. 5 Grad Dachneigung herzustellen.

Die Hauptdächer der Wohngebäude und Satteldächer von Garagen sind mit kleinformatigem Material zu decken.

Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn deren Länge nicht mehr als mehr als dreiviertel der Länge des darunter liegenden Daches beträgt.

Die Dächer der Garagen und überdachten Stellplätze sind mit Flachdach oder Satteldach herzustellen.

Die Dächer der Garagen und überdachten Stellplätze, die an der Grundstücksgrenze errichtet werden sind mit Satteldach mit einer Dachneigung von 35 Grad herzustellen oder als Flachdach herzustellen. Die Firste müssen senkrecht zur Grundstücksgrenze erstellt werden. Ausgenommen ist, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück keine Garagen und überdachte Stellplätze angebaut werden können.

1.3 Gestaltung von Nebenanlagen

Nebenanlage als Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 LBO oder Gewächshäuser dürfen höchstens 40 qbm Rauminhalt haben.

Die Außenwände von Nebenanlagen als Gebäude sind mit waagrechter oder senkrechter Holzschalung zu verkleiden.

1.4 Antennen- und Satellitenempfangsanlagen

Satellitenempfangsanlagen sind unterhalb des höchsten Dachelementes anzubringen. Die sichtbaren Flächen der Anlage darf maximal 0,5 qm groß sein und die Farbe ist der Farbe der dahinter liegenden Wand- oder Dachfläche anzupassen.

1.4 Einfriedigungen

Im 5 m breiten Streifen entlang öffentlicher Straßen und Wege dürfen Einfriedigungen und lebende Hecken nicht höher als 0,80 m sein. Der Abstand zwischen den Einfriedigungen und Fahrbahnrand darf 0,5 m nicht unterschreiten.

1.5 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Im Plangebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten und dauernd zu unterhalten. Ebenso sind auf jedem Grundstück zwei höher wachsende, langlebige, einheimische Laubbäume neu zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Sortenart muss in der von der Stadtverwaltung Bad Saulgau herausgegebener Liste enthalten sein.

2. Aus Gründen des Umweltschutzes (§ 74 Abs. 3 LBO)

2.1 Befestigung der Stellplätze

Die Befestigung der Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasen, Dränsteinpflaster, Kies-/Sandgemische o.ä.) herzustellen.

2.2 Oberflächenwasser

Oberflächenwasser, das Zufahrten, Gehwegen und Parkplätzen stammt, ist soweit möglich einer flächenhaften Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen.

Eine Versiegelung des Bodens darf nur an solchen Stellen erfolgen, die ein schadloses Ableiten des Oberflächenwassers ermöglichen.

Für die Rückhaltung des Niederschlagwassers von Dächern werden Zisternen empfohlen. Die Anlagen müssen jederzeit kontrollierbar sein und einen Notüberlauf erhalten, der an die Versickerung anzuschließen ist.

2.3 Grund- und Schichtenwasser

Die Einleitung von freigelegtem Fließ-, Grund-, Schichten-, Sicker- oder Quellenwasser in die Mischabwasserkanalisation ist verboten. Evtl. anfallendes Sicker- oder Schichtenwasser ist in die örtliche Sickerwasserkanalisation einzuleiten. Die Pflicht für die Herstellung von wasserdichten Gebäudekellerkonstruktionen bleibt hier unberührt.

II. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bergäcker 3".

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Bad Saulgau, 29.09.2006

Richard Striegel

I. Beigeordneter