

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig ist eine Nutzung nach § 4 (2) Ziff. 1 bis 3 BauNVO.

Gemäß § 1 (5) BauNVO werden auch ausnahmsweise nicht zugelassen

Vorhaben nach § 4 (3) Ziff. 1 - 5 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Grundflächen- und Geschossflächenzahl (§§ 16 (2) Ziff. 1 u. 2 und §§19, 20 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet: Grundflächenzahl = 0,3 Geschossflächenzahl = 0,5

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Ziff. 3 und § 20 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet: II als Höchstgrenze

3. Wohnungszahlbeschränkung § 9 (1) 6 BauGB

Im gesamten Gebiet sind je Wohngebäude maximal 3 Wohnungen zugelassen.

4. Bauweise, § 9 (1) 2 BauGB

Es wird eine offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgelegt.

Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt (§ 23 (3) BauNVO).

6. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (3) BauGB

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen (RFH = Rohfußbodenhöhe) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Lageplan) festgesetzt. Abweichungen von $\pm 0,20$ m sind zulässig (§ 18 (2) BauNVO).

Die Höhe des Rohfußbodens von Garagen und überdachten Stellplätzen darf die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens der Wohngebäude nicht überschreiten.

7. Flächen für Garagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

Garagen und Stellplätze gem. § 12 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und maximal 2 Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 BauGB

Erhaltung:

Auf den Flurstücken 211/4, 211/3 und 211/26 sind zwei Eichen und der Eschenaufwuchs (Pfb) zu erhalten.

Anpflanzungen:

Entlang der westlichen Begrenzung des Gültigkeitsbereichs auf Flurstück 211/3 ist die mit Pfg gekennzeichnete Fläche oberhalb der Böschungen der Flurstücke 813 und 814 mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen aus Artenliste der Stadt Bad Saulgau zu bepflanzen.

9. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Die Straßenbegrenzungslinie legt die Trennung zwischen öffentlichen Verkehrsanlagen und anders genutzten Flächen verbindlich fest.

Ein- und Ausfahrten sind im Bereich von Einmündungsausrundungen nicht zulässig.

10. Lasten für Grundstückseigentümer § 9 (1) 26 BauGB

Die Grenze gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen wird auf Hinterkante Bordstein bzw. Rabattenstein festgesetzt. Der anliegende Grundstückseigentümer hat den bautechnisch erforderlichen Hinterbeton zu dulden.

Soweit öffentliche Verkehrsflächen im Einschnitt oder im Auftrag liegen, hat der anliegende Grundstückseigentümer unentgeltlich die auf seinem Grundstück liegenden Böschungen zu dulden und zu unterhalten.

HINWEISE

1. Niederschlagswasser

Soll Dachflächenwasser von Metalldächern versickert werden, müssen diese beschichtet sein (z.B. mit Kunststoff oder Lack).

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

Das Merkblatt des Landratsamtes Sigmaringen, Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, Stand Oktober 1999, ist 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, Stand März 2000, ist zu beachten.

5. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

In die westlich außerhalb des Gültigkeitsbereichs gelegenen §24a-Biotope auf der Böschung der Flurstücke 813 und 814 darf nicht eingegriffen werden. Alle Bäume und Gehölze dort sind zu erhalten.

6. Baugrund

Im Plangebiet bilden eine Verwitterungsdecke und eine darunter liegende Moränekiesschicht mit einzelnen Nagelfluhbänkchen den Baugrund.

In der Verwitterungsdecke ist eine Versickerung nicht ausreichend möglich. Gegebenenfalls ist eine wasserdichte Konstruktion der Gebäudekeller (weiße Wanne) erforderlich.

Bei der Planung der Gebäude ist das vorliegende Geotechnische Gutachten der BauGrund Süd (Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH) vom 13.02.2003 zu beachten.

7. Wasserschutzgebiet

Das geplante Baugebiet befindet sich in Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Wagenhausertal" der Stadt Bad Saulgau. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 01.01.2002 sowie die Bestimmungen der Anlagenverordnung (VawS) vom 11.02.1994 und die Ergänzungen vom 29.11.1995 und 31.03.1999 sind genau einzuhalten. Sollte Grundwasser angetroffen werden, ist sofort das Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt, zu benachrichtigen.

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 05.09.1995 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 05.03.2010 (GBl. vom 20.04.2010 S. 384/385) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg vom 03.10.1983 (GBl. 578 ber. S. 720) in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Bad Saulgau folgende

S a t z u n g

über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Hasenöschle", Gemarkung Bolstern 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 Außenwände bei Gebäuden darf an den Traufseiten 6,40 Meter nicht überschreiten. Gemessen wird von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden (ohne Wärmedämmung und Estrich) bis zum Schnittpunkt Dachhaut an der Hauskante.

Sind bei den Außenwänden von Untergeschoßen mehr als 1,30 Meter Höhe sichtbar, wird von Oberkante des Rohfußbodens des untersten Geschoßes bis zum Schnittpunkt Dachhaut an der Hauskante gemessen. Bei Wandteilen, die nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen, sind größere Höhen zulässig.

Die Höhe der Firste darf bei den Gebäuden 9,00 Meter nicht überschreiten. Gemessen wird von der Oberkante Erdgeschossrohbaufußboden (ohne Wärmedämmung und Estrich) bis zur Oberkante des Firstes.

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

1.2 Dachgestaltung

Die Form der Dächer der Gebäude sind als Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- oder Flachdach herzustellen.

Bei einer Dachneigung von mehr als 15 Grad sind die Dächer mit rotem oder dunkelfarbigem, nicht glänzendem Material zu decken, wobei die Einzelelemente bis zu 0,25 Quadratmeter Fläche haben dürfen.

1.3 Gestaltung von Nebenanlagen § 74 (1) 1 LBO

Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 LBO oder Gewächshäuser dürfen höchstens 40 m³ Rauminhalt haben.

Nebenanlagen als Gebäude sind in Pflanzgebotsflächen nicht zugelassen.

Im 5 m breiten Streifen entlang öffentlicher Straßen und Wege sind Nebenanlagen als Gebäude nicht zulässig.

1.4 Antennen- und Satellitenempfangsanlagen § 74 (1) 4 LBO

Satellitenempfangsanlagen sind unterhalb des höchsten Dachelementes anzubringen. Die sichtbaren Flächen der Anlage dürfen maximal 0,5 m² groß sein und die Farbe ist der Farbe der dahinter liegenden Wand- oder Dachfläche anzupassen.

1.5 Einfriedigungen § 74 (1) 3 LBO

Im 5 m breiten Streifen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen dürfen Zäune nicht höher als 0,7 m, lebende Hecken nicht höher als 1,00 m sein .

Mit Einfriedigungen ist von Fahrbahnrändern ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

1.6 Gestaltung und Nutzung der nicht überbauten Flächen § 74 (1) 3 LBO

Der anliegende Grundstückseigentümer hat in einem Streifen von 0,50 m parallel zum Fahrbahnrand das Errichten und die Unterhaltung der Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu dulden.

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

2.1 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.

2.2 Befestigung der Stellplätze

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

2.3 Oberflächenwasser § 74 (3) LBO

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

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

Dachflächenwasser muss an geeignete Versickerungseinrichtungen auf dem Grundstück (z.B. Sickerungsmulden o.ä.) jeweils mit Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation, angeschlossen werden.

Die Versickerfläche muss mindestens 10% der geplanten Dachfläche betragen.

Zwischen der Versickerfläche und dem versickerungsfähigen Untergrund im Bereich der Moränekiese ist eine Verbindung herzustellen. Dazu ist die Verwitterungsdecke zu durchstoßen. Vereinzelt auftretende Nagelfluhbänkchen sind zu durchbrechen.

Die Versickerungsmulden sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Abwassertechnische Vereinigung ATV A-138) so zu bemessen und zu gestalten, dass eine nachteilige Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ausgeschlossen ist. Die gesicherte Ableitung des Notüberlaufs ist zu gewährleisten.

Das Merkblatt des Landratsamtes Sigmaringen, Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, Stand Oktober 1999, ist zu beachten.

2.4 Grund- und Schichtenwasser

Die Einleitung von freigelegtem Grund- und Schichtenwasser, Quellen, fließende Gewässer oder Sickerleitungen in die Mischwasserkanalisation ist verboten.

II. Geltungsbereich

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

III. Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig i.S. des § 75 LBO handelt, wer dieser nach § 74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

IV. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft (§ 74 Abs.7 LBO).

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Bad Saulgau, den

Doris Schröter
Bürgermeisterin