

Stadt: **BAD SAULGAU**
Gemarkung: **Haid**

BEBAUUNGSPLAN
"HEIDÄCKER II"
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

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

Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind die Vorhaben des § 4 (3) BauNVO.

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

Grundflächenzahl (§ 16 (2) 1 und § 19 BauNVO): 0,4 im gesamten Plangebiet

Geschossflächenzahl (§ 2 (2) und § 20 BauNVO): 0,8 im gesamten Plangebiet

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

zwei als Höchstgrenze im gesamten Plangebiet

3. Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

Für Gebäude wird eine Offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Abweichend hiervon können Garagen und überdachte Stellplätze ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen § 23 (3) BauNVO

Flächen, die innerhalb der geschlossenen Baugrenzen liegen, sind überbaubare Grundstücksflächen.

5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO, Garagen und Stellplätze gemäß § 12 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, außerdem 2 Stellplätze je Grundstück außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im 3 Meter breiten Streifen entlang öffentlicher Straßen und Wege sind Nebenanlagen als Gebäude nicht zulässig.

6. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Die Straßenbegrenzungslinie legt die Trennung zwischen öffentlichen Verkehrsanlagen und anders genutzten Flächen verbindlich fest. Die Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in Fahrbahn, Parkplätze, Gehwege, Bankette und Verkehrsgrünflächen sind unverbindlich.

Innerhalb eines Streifens von 0,50 m parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen hat der Grundstückseigentümer das Einrichten und die Unterhaltung der Straßenbeleuchtungseinrichtungen sowie notwendiger Verkehrsschilder zu dulden.

Der anliegende Grundstückseigentümer hat parallel zum Fahrbahnrand die bautechnisch erforderliche Beton-Rückenstütze für Bordsteine sowie notwendige Damm- bzw. Einschnittsböschungen auf seinem Grundstück zu dulden und zu unterhalten.

7. Die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen § 9 (1) 21 BauGB

Die Flächen (LR) sind zugunsten der allgemeinen Wasserversorgung im Grundbuch zu sichern.

Eine Überbauung der vorhandenen Quellwasserleitung ist nur zulässig, wenn eine Mindestüberdeckung von 1,00 m zu allen Bauteilen gesichert ist (Abstand).

Zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Bonn sind für Telekommunikationslinien beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen.

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

Folgende Maßnahmen sind als Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen. Die Maßnahmen sind grundbuchrechtlich zu sichern.

Die mit M1 bezeichneten Flächen sind flächendeckend mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauern zu erhalten (Pflanzgebot).

Die Bäume und Sträucher auf den mit M2 bezeichneten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall artengleich zu ersetzen (Erhaltungsgebot).

Die mit M3 bezeichnete, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegende Fläche ist dauerhaft zu extensivieren, d.h. es ist nur eine jährliche Mahd im Herbst zulässig und Düngungen sind nicht zulässig.

Stadt: **BAD SAULGAU**
Gemarkung: **Haid**

BEBAUUNGSPLAN
"HEIDÄCKER II"
HINWEISE

1. Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen.

Wird bei Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z.B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Sigmaringen - Fachbereich Umwelt - zu verständigen.

2. Versickerung von Niederschlagswasser

Entsprechend § 45 b Abs. 3 Wassergesetz ist alles anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken einer flächenhaften Versickerung zuzuführen.

Die Rechtsverordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 und das Merkblatt zur Oberflächenversickerung des Landratsamtes Sigmaringen ist zu beachten.

Die Bemessung der Versickerungsanlagen ist zur Genehmigung bei der Baurechtsbehörde einzureichen.

3. Bodenschutz

Das Merkblatt des Landratsamtes Sigmaringen, Bodenschutz bei Bauarbeiten, Stand März 2005, ist zu beachten.

4. Abfallbeseitigung

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt, bzw. als Abfall entsorgt werden. 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.

5. 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.

6. Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

7. Straßenverkehrssicherheit

Die Gesetze und Vorschriften für die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs im Besonderen § 28 Abs. 2 Straßengesetz für Baden-Württemberg sind zu beachten.

8. Geotechnik

Die jungen Talfüllungen und die Moorablagerungen stellen einen uneinheitlichen und teilweise stark setzungsfähigen Baugrund dar. Für Neubauten werden deshalb objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.

9. Telekommunikationsleitungen

Zur Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Stadt: **BAD SAULGAU**
Gemarkung: **HAID**

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
FÜR DAS BEBAUUNGSPLANGEBIET
"HEIDÄCKER II"
SATZUNG
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), mit Berichtigung vom 25.05.2010 (GBl. S. 416)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, bereinigt S. 698),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) m.W.v. 01.01.2011

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

Satzung

über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Heidäcker II", Gemarkung Haid, Ortsteil Bogenweiler beschlossen:

I. In Ergänzung der Planzeichen zum Bebauungsplan wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 Höhe der Gebäude

Die Höhe der Außenwände bei Gebäuden darf an den Traufseiten 6,40 m 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 m 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 m nicht überschreiten. Gemessen wird von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden (ohne Wärmedämmung und Estrich) bis zur Oberkante des Firstes.

Die Höhe der Firste von Garagen und überdachten Stellplätzen darf nicht höher als 5,50 m 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 m² Fläche haben dürfen, ausgenommen bei Solar-Indachinstallationen.

1.3 Gestaltung von Nebenanlagen

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

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 3 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.

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

2.1 Gestaltung der nicht überbaubaren 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.

2.2 Dachflächenwasser

Durch Sickerversuche bzw. durch ein geologisches Gutachten ist die Durchlässigkeit des Untergrundes nachzuweisen.

Bei ausreichender Durchlässigkeit des Bodens muss Dachflächenwasser an geeignete Versickerungsanlagen auf dem Grundstück angeschlossen und schadlos versickert werden.

Die Versickerungsanlagen sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA-A 138) so zu bemessen und zu gestalten, dass eine nachteilige Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ausgeschlossen ist. Die gesicherte Ableitung von Notüberlauf ist zu gewährleisten.

2.3 Befestigung der Stellplätze

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

II. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplan "Heidäcker II".

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