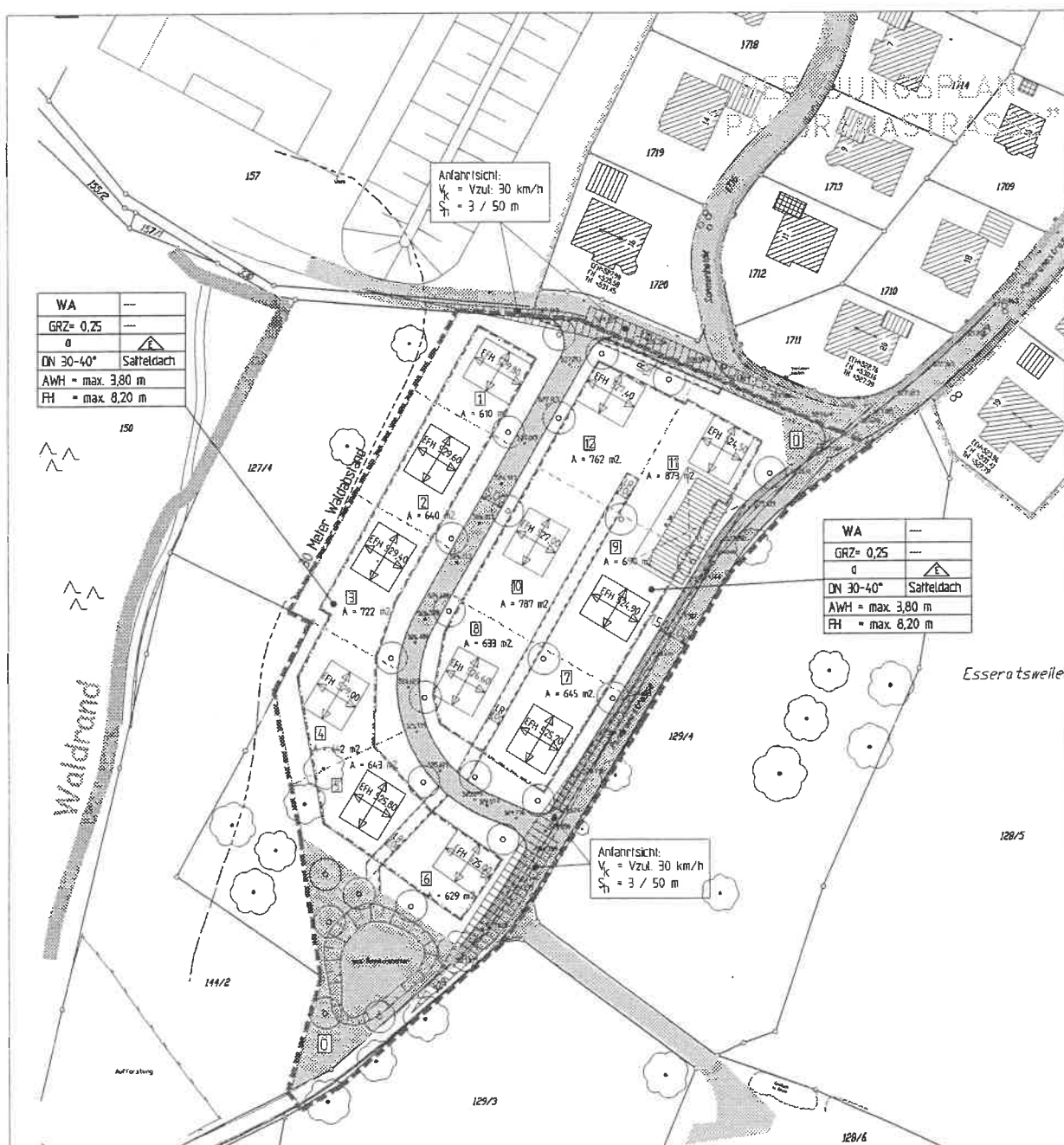


BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Abs. 7 LBO

„SONNENHALDE“



BEBAUUNGSPLAN " SONNENHALDE "

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 06.07.2000 / 31.05.2001/21.06.2001/20.09.2001/24.01.2002

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
2. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2110)
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
4. **Planzeichenverordnung (PlanzV)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.	Art der baulichen Nutzung	und	§ 9	BauGB
			§§ 1-23	BauNVO
			§ 9(1)1	BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4

BauNVO

Zulässige Nutzungen nach § 4 BauNVO

a) Allgemein zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für gesundheitliche Zwecke..

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die sonstigen allgemein zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 BauNVO nicht zulässig.

b) Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Bau NVO sind nicht zugelassen.

2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9(1)1	BauGB
		und § 16-21	BauNVO
2.1	Siehe Eintrag im Lageplan		
2.2	Gebäudehöhen Die Gebäudehöhe wird gemäß Eintragung im Lageplan durch die höchstzulässige Außenwandhöhe (AWH) und die Firsthöhe (FH) bestimmt. Als Außenwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum zeichnerischen Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut (Oberfläche der Dachdeckung), als Firsthöhe gilt das Maß von Oberkante Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Firstziegel.		
3.	Bauweise	§ 9(1) 2	BauGB
3.1	Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind gemäß Eintragung im Lageplan nur Einzelhäuser zugelassen.	§ 22(2)	BauNVO
3.2	Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der Eintragung von Baugrenzen im Lageplan, i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO		
3.3	Die Stellung der Wohngebäude ergibt sich aus der Hauptfirstrichtung gemäß Eintragung im Lageplan. Abweichungen von der Gebäudestellung sind bis zu + - 10° zulässig. Abweichungen von untergeordneten Bauteilen u. Nebengebäuden (z. B. Widerkehr, Garagen u. Carports) sind zulässig.		
3.4	Garagen, Carports und Stellplätze sind auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.	§ 23(5)	BauNVO
4.	Nebenanlagen	§ 14(1)	BauNVO
4.1	Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.		
4.2	In den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sind zulässig: Gerätehütten und Holzlegen bis zu 20 cbm umbauter Raum in Holzbauweise, Gewächshäuser bis zu 20 cbm umbauter Raum, nicht überdachte Schwimmbecken bis zu 50 cbm Fassungsvermögen, Pergolen bis max. 12 qm Grundfläche. Je Wohngrundstück ist entweder eine Gerätehütte oder eine Holzlege und ein Gewächshaus zulässig.		
4.3	Ausnahmsweise können die der Versorgung des Baugebietes für Elektrizität, Gas, Telekommunikation usw. dienenden Nebenanlagen (Verteilerschranke) zugelassen werden.	§ 14(2)	BauNVO

- | | | | |
|-------------|---|-------------------|--------------|
| 5. | Flächen von der Bebauung freizuhalten | § 9(1)10 | BauGB |
| | <p>Die im Lageplan eingetragenen Flächen (schraffiert) entlang der Strasse sind von jeder Bebauung freizuhalten. Diese Flächen sind Sichtschutzflächen und sind von Sichthindernissen jeder Art in einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante auf Dauer freizuhalten. Soweit hochstämmige Bäume gepflanzt werden, muß der Kronenansatz mindestens 3 m über Fahrbahnoberkante ansetzen.</p> | | |
| 6. | Abwasserbeseitigung - Regenwasserrückführung | § 9(1)14 | BauGB |
| | <p>Abwasser und Regenwasser werden im Trennsystem abgeleitet.</p> | | |
| 7. | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft | § 9(1)20 | BauGB |
| 7.1. | Bodenversiegelung | | |
| | <p>Grundstückszufahrten und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Diese und die Stellplätze sind in einem wasser-durchlässigen Belag auszuführen (z.B. Rasengitterstein oder Pflastersteine mit offenen Fugen). Bodenversiegelungen wie Asphaltbelag und nicht sicherfähiges Pflaster sind generell unzulässig.</p> | | |
| 8. | Pflanzungen | §9(1)25a+b | BauGB |
| | <p>Pflanzungen und Unterhaltung von Bäumen ist nach dem Bebauungsplan bindend. Die Bepflanzung hat mit heimischen Laubbäumen gemäß beiliegender Pflanzliste zu erfolgen. Die angegebenen Standorte sind bis 4 m veränderbar. Die Abstandsvorschriften des Nachbarrechts sind einzuhalten. Drahtzäune sind entsprechend der Pflanzliste einzugrünen. (siehe C) 3.1. Einfriedigungen)</p> | | |
| 9. | Höhenlage | § 9(2) | BauGB |
| | <p>Die Gebäudehöhenlage wird besonders ausgewiesen und für jedes einzelne Gebäude im Bebauungsplan durch Eintragung der Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH), gemessen in Meter über normal Null Meereshöhe, festgesetzt. Angegebene Höhen sind neue Höhen. Abweichungen von der angegebenen EFH von +- 0,15 m sind möglich. Innerhalb der unverbindlichen Grundstücksgrenzen gilt die festgesetzte EFH für das gesamte Baugrundstück, auch wenn vom vorgeschlagenen Gebäudestandort abgewichen wird.</p> | | |
| 10. | Räumlicher Geltungsbereich | § 9(7) | BauGB |
| | <p>Siehe Zeichnerischer Teil (Lageplan) vom 24.01.2002</p> | | |

C) HINWEISE

1. Regenwasserableitung

-Privat-

Regenwasser (Dach- und Oberflächenwasser) sowie Frischwasser (Grundwasser) darf nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Das Regenwasser von den versiegelten Flächen (Dächer, Vordach, Terrasse, Nebenanlagen, usw.) ist an dem hierfür vorgesehenen Anschluss der Gemeinde bzw. den Entwässerungsgräben zuzuführen. Der Einbau von Zisternen wird empfohlen um mögliche Hochwasserspitzen zu dämpfen.

Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an die Regenwasserkanalisation zu gewährleisten.

Ansonsten wird empfohlen das Untergeschoss als sogenannte "wasserdichte Wanne" auszuführen.

Bei Notwendigkeit einer Drainage im Kellerbereich ist das anfallende Wasser in einem Schacht zu sammeln und gegebenenfalls durch Pumpen der Regenwasserkanalisation zuzuführen.

Auf Flächen, die an die Regenwasseranlagen angeschlossen sind, sollen keine Handlungen ausgeführt werden, die mit dem Anfall von Abwasser verbunden sind, z.B. Waschen von Fahrzeugen.

2. Abwasserbeseitigung

Der Planungsbereich liegt im Einzugsgebiet des Kanalisationsplanes der Gemeinde Achberg. Das Baugebiet wird entsprechend der Planung im Trennsystem entwässert.

3. Höhenaufnahmen

Die im Lageplan dargestellten Höhenlinien und Einzelhöhen sind vor Beginn der Objektplanung an Ort und Stelle zu prüfen und mit der Erschließungsplanung der Gemeinde abzustimmen.

Den Bauvorlagen sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen der Wohngebäude mit Darstellung des vorhandenen sowie des geplanten Geländeverlaufes von einer Grundstücksgrenze zur anderen sowie der Anschluß an die Erschließungsstrasse beizufügen.

4. Nebenanlagen für Versorgung

Standorte der Nebenanlagen (Verteilerschränke) für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Masten für Beleuchtung, Verkehrsschilder usw. sind noch nicht definitiv festgelegt und müssen auf einem Geländestreifen von 0,5 m entlang der öffentlichen Strassen und Wege geduldet werden.

5. Bepflanzungsvorschläge

Siehe Anhang Pflanzliste zum Bebauungsplan "Sonnenhalde".
Bei allen privaten Pflanzungen sind die Abstände gem. Baden-Württembergischen Nachbarrecht einzuhalten.

6. Emission und Immission

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und Sportplätze, so daß unter Umständen mit Emissionen und Immissionen aus dieser Nutzung zu rechnen ist.

7. Fassadenbegrünung

Es wird angeregt die Hausfassade zu begrünen mit Pflanzen der Pflanzliste des Anhanges

8. Bodenschutz

Nach § 4 (2) BodSchG und §§ 1 und 202 BauGB ist der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dringend zu beachten.
Anfallendes Aushubmaterial ist soweit wie möglich auf dem eigenen Grundstück zu verteilen.

9. Altlasten

Der Gemeinde sind keine Altlasten bekannt.

10. Archäologie

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

11. Umweltschutz

Aus Gründen des Umweltschutzes wird empfohlen alle Massnahmen bei den technischen Geräten, Baustoffen usw. nach ökologischen / biologischen Gesichtspunkten auszuwählen und einzubauen (Solarenergie, Wassersparmassnahmen, Heizenergie usw.) und das Gebäude als Niedrig-Energie-Haus oder Null-Heizenergie-Haus zu erstellen.

12. Planfertiger

Für den Bebauungsplan:

Gemeindeverwaltungsverband Gullen
TECHNISCHES AMT
Kaufstrasse 11 88287 Grünkraut - Gullen
eMail: technisches.amt-gullen@t-online.de
Fon 0751 - 7 69 35 15
Fax 0751 - 7 69 35 22
D 1 0171 - 6 27 98 39

Für die Vermessung und
die Erschließungsplanung:

Ingenieurbüro
SCHREIBER + KEHLE
Wiesertsweiler 1
88069 Tettnang 1
Fon 07542 - 932260


Für den Grünordnungsplan:

Freier Landschaftsarchitekt
ROCHUS HACK
Uhlandstrasse 17
88285 Bodnegg
Fon 07520 - 2905

Aufgestellt vom Planer:
Grünkraut - Gullen, 06.07.2000 / 31.05.2001
21.06.2001 / 20.09.2001
24.01.2002

Gebilligt vom Gemeinderat:
Achberg, 06.07.2000 / 31.05.2001
21.06.2001 / 20.09.2001
24.01.2002


Bernhard
Amtsleiter


Dr. Aschauer
Bürgermeister

