

Stadt Bad Wurzach

Bebauungsplan

„Gospoldshofen Süd-West“

Inhaltsverzeichnis:

I.	Begründung	Seite 2 – 5
	1. Erfordernis der Planaufstellung	
	2. Übergeordnete Planungsvorgaben	
	3. Städtebauliche Konzeption	
II.	Planungsrechtliche Festsetzungen	Seite 6 – 12
	1. Art der baulichen Nutzung	
	2. Maß der baulichen Nutzung	
	3. Bauweise	
	4. Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft	
	5. Überbaubare Fläche	
	6. Flächen für Garagen und Nebenanlagen	
	7. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind	
	8. Verkehrsflächen	
	9. Versorgungsflächen	
	10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	11. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
III.	Örtliche Bauvorschriften	Seite 13 - 14
	1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	
	2. Dachgestaltung	
	3. Nebengebäude und Garagen	
	4. Gestaltung der unbebauten Flächen	
	5. Grundstücksentwässerung	
	6. Geländeänderungen im Baugebiet	
IV.	Ordnungswidrigkeiten	Seite 14
V.	Hinweise	Seite 14 - 17
	1. Nachbarrecht	
	2. Firsthöhe/Dachneigung	
	3. Wasserversorgung	
	4. Bodenmanagementkonzept	
	5. Grundstücksentwässerung	
	6. Pflanzliste	
	7. Bepflanzung der Grundstücke	
	8. Versorgungsanlagen und -leitungen	
	9. FFH Prüfung	
	10. Immissionsbeeinträchtigungen	

BEGRÜNDUNG

- zum Bebauungsplan „Gspoldshofen Süd-West“ und
- den örtlichen Bauvorschriften

der Stadt Bad Wurzach, OT Gspoldshofen (Landkreis Ravensburg)

1. Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gspoldshofen Süd-West“ werden die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Realisierung des Wohngebietes am westlichen Ortsrand von Gspoldshofen geschaffen. Mit der Ausweisung des Baugebietes soll der Nachfrage an attraktiven Wohnhausgrundstücken Rechnung getragen werden.

2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Mit vier Baugrundstücken wird die Abgrenzung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes in westlicher Richtung überschritten. Durch die Reduzierung der Baufläche des geplanten Mischgebietes „Lange Wiese“ wird die Überschreitung wieder durch Flächentausch ausgeglichen.

3. Städtebauliche Konzeption

3.1 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet umfasst ca. 1,07 ha und grenzt im Norden an die Simon-Göser-Straße und im Nordosten an die bestehende Bebauung. Im Westen und Süden wird das Baugebiet durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt. Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.

3.2 Erschließung

Das neu ausgewiesene Baugebiet wird von der Simon-Göser-Strasse erschlossen. Dies gilt für die verkehrsmäßige Erschließung sowie den Versorgungseinheiten Wasser, Strom, Telefon usw.

Die Erschließungsstraße erhält keinen Gehweg.

Der bestehende Gehweg entlang der Simon-Göser Straße wird bis zur neu geplanten Erschließungsstraße weitergeführt.

Entlang der Kreisstraße ist ein Ein- und Ausfahrtsverbot aus verkehrlichen Sicherheitsgründen vorgesehen.

Das Abwasser wird über ein Leitungsrecht über das Baugebiet „Lange Wiese“ abgeleitet.

Das Oberflächenwasser und Regenwasser, wird über einen Regenwasserkanal an die öffentliche Retentionsfläche und weiter in das öffentliche Gewässer

„**Mühlebach**“ geleitet. Eine Versickerung wird auf den einzelnen Baugrundstücken nicht vorgeschrieben, da das anfallende Niederschlagswasser in ein in der Nähe sich befindendes Gewässer eingeleitet wird.

Zur Minimierung der Versiegelungsflächen sind private Stellplätze, Zufahrten und Wege aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Damit eventuell anfallendes Oberflächenwasser vom Hang an der Südseite des Baugebietes abgeleitet werden kann, ist im Bereich des Grünstreifens ein min. 0,50 m hoher Erdwall anzulegen.

3.3 Bebauung

Mit der geplanten Bebauung wird eine Orientierung an die Höhenlinien angestrebt.

Es ist eine gestaffelte Höhenentwicklung vorgesehen, die die vorhandene Topographie berücksichtigt. Geplant ist eine lockere Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern und/oder Doppelhäusern, bei einer gleichzeitigen sehr flächensparenden Grundstückseinteilung mit überwiegenden kleineren Bauplätzen (16 Bauplätze).

Durch die Grundstücksaufteilung wird eine Süd / Südwestorientierung ermöglicht, die energiesparende Gebäude, Fotovoltaik und solarthermische Nutzung zulässt.

Wegen des Verschlechterungsgebotes nach § 33 BNatSchG werden Festsetzungen zum Insektenschutz getroffen. Nach dem heutigen Stand der Technik sind entsprechende Maßnahmen machbar.

3.4 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen, wobei verschiedene Nutzungen wie z.B. Beherbergungsbetriebe und Tankstellen im Hinblick auf Lage, Größe und Erschließung des Baugebietes ausgeschlossen werden. Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Es wird eine Geschoßfläche von 0,8 gem. § 17 BauNVO festgelegt.

Die Grundflächenzahl für die Gebäude einschließlich für die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird die max. Obergrenze gem. § 17 BauNVO festgelegt.

3.5 Höhe der baulichen Anlage

Um innerhalb der Firsthöhe eine größtmögliche Flexibilität der Nutzung zu ermöglichen, wurde auf die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe verzichtet.

Es wurde eine Firsthöhe im Bebauungsplan festgelegt. Die Firsthöhe gilt als maximale Höhe.

3.6 Grünordnung

Im Baugebiet soll durch die Anpflanzung von Gehölzgruppen eine Verzahnung und damit ein harmonischer Übergang der Bebauung zur freien Landschaft erreicht werden.

Die Maßnahme erhöht durch diese Strukturen den Biotopwert der Landschaft. Eine geeignete Auswahl ist aus der Pflanzliste zu entnehmen.

Die Durchgrünung des Plangebietes erfolgt durch Pflanzung von Laubbäumen und Feldhecken auf privaten Grundstücksflächen. Des Weiteren wird eine Minimierung der Flächenversiegelung durch Anlage von Wegen und Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen angestrebt.

Der jeweilige Grundstückseigentümer ist für die Unterhaltung der Bepflanzung auf seinem Grundstück verantwortlich.

3.7 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Das Baugebiet ist zu erschließen.

3.71 Straßenbau

Das Baugebiet wird durch eine neu geplante Wohnstraße erschlossen.

3.72 Kanalisation (Trennsystem)

Das Schmutzwasser wird in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Das Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser der Bauplätze und öffentlichen Verkehrsflächen wird über eine Regenwasserleitung in eine öffentliche Sickerfläche (Retentionsfläche) geleitet. Der Überlauf wird in das öffentliche Gewässer „**Mühlebach**“ eingeleitet.

3.73 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an den **Wasserversorgungsverbandes Obere Schussentalgruppe**.

Die vorhandene Trinkwasserleitung, die das Plangebiet quert, wird verlegt. Die neue Leitungstrasse wird im Bereich der Baugrundstücke durch ein Leitungsrecht gesichert. Für Gebäude ab einer Erdgeschossfußbodenhöhe von 678,74 m üNN ist eine Hausdruckerhöhungsanlage erforderlich.

3.74 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

3.75 **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt unter der Erde. Energieversorger ist die **EnBW, Biberach**

3.76 **Telefonleitungen**

Die Telefonversorgung erfolgt unterirdisch oder oberirdisch
Deutsche T-Com AG

Textteil zum Bebauungsplan „Gospoldshofen Süd-West“ mit Örtlichen Bauvorschriften

der Stadt Bad Wurzach, OT Gospoldshofen (Landkreis Ravensburg)

Rechtsgrundlagen:

- a. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).
- b. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- c. Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV.
- d. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (Gbl. 2015 S. 335, ber. S. 416), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 23.02.2017 (GVB. S. 99).
- e. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335).
- f. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).
- g. Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (Gbl. 2015 S. 585).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

1.2 Innerhalb des ausgewiesenen Wohngebietes –WA- sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 Die maximale Zahl der Grundflächenzahl (max. GRZ) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

2.2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der maximalen Firsthöhe festgelegt. Der Bezugspunkt für die Festlegung der Firsthöhe ist der Schnittpunkt von der Straßen- und der Gebäudeachse. Die Achse ist jeweils die Mitte der Straße bzw. die Mitte des Gebäudes.

Die Planskizze für die Bestimmung der Firsthöhe ist unter den Hinweisen Nr. 3 dargestellt.

2.2.2 Die Firsthöhe gilt als maximale Höhe aller baulichen Anlagen, mit Ausnahme notwendiger, gebäudebezogener Schornsteine und Hausempfangsanlagen.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Es wird offene Bauweise festgesetzt

4. Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG)

4.1 Bei Metalleindeckungen ist nur beschichtetes Material zulässig.

4.2 Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre sind in beschichteten Zink, Aluminium oder Kunststoffteilen auszuführen.

4.3 Photovoltaik- und solarthermische Anlagen dürfen nicht mehr als 8% Licht reflektieren (je Solarglas 4%). Die Elemente müssen eine entspiegelte Oberfläche (z.B. Strukturglas, Kreuzmuster o.ä.) besitzen.

5. Überbaubare Fläche

5.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird im „Zeichnerischen Teil“ durch die eingetragenen Baugrenzen und Baulinien festgelegt.

6. Flächen für Garagen und Nebenanlagen

6.1 In dem Baugebiet sind Garagen und Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 der Landesbauordnung (LBO) sind, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

7. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. 13 BauGB)

- 7.1 Die im Plan gekennzeichneten Flächen an Einmündungen (Sichtfelder) sind von jeglichen Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 7.2 Die Leitungsrechte im Plan dargestellt sind mit jeglicher Bebauung, baulichen Nebenanlagen und Bepflanzung freizuhalten.

8. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Ein- und Ausfahrtsverbote sind im zeichnerischen Teil dargestellt.

9. Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Für den Wasserversorgungsverband Obere Schussentalgruppe ist ein Leitungsrecht für die Wasserversorgung in dem B-Plan eingetragen.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 1a BauGB)

- 10.1 Das anfallende Niederschlagswasser (Straßen, Zufahrten, Dachflächen) ist in einem separaten Regenwasserkanal zu fassen und in die städtische Retentionsfläche einzuleiten.
Hinweis: Details zur Ausbildung der Retentionsmulde siehe Bericht der Dr. Ebel & CO. Ingenieurgesellschaft vom 12.06.2013.
- 10.2 Der Erdwall an der Südseite des Baugebietes muss min. 0,50 m hoch sein. Der Fuß des Walles muss von der Grundstücksgrenze, der an grenzenden Grundstücke außerhalb des Bebauungsplanes 0,50 m entfernt sein.
- 10.3 Im Bereich der im Plan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Anpflanzungen nach der Pflanzliste durchzuführen.
Die Pflanzliste ist im schriftlichen Teiles des Bebauungsplanes enthalten.
- 10.4 Befestigte Flächen sind aus versickerungsfähigen Belägen (z.B. Pflaster mit Fugen, wassergebundene Decke, Kies, Rasensteine) herzustellen.

- 10.5 Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) Natriumdampf- Niederdruck-Lampen bzw. nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenscho- nende Lampen zulässig. Die Lichtmasten dürfen eine Höhe von maximal 6,50 m nicht überschreiten. Die Außenbeleuchtung ist in den Nachtstunden (22 – 6 Uhr) möglich auszuschalten. Es sind nur Photovoltaik-Module zu ver- wen- den, die weniger als 8% Licht reflektieren (je Solarglasseite 4%).

11. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

11.1 Einzelbäume I. Ordnung (PFG 1)

Im Plangebiet sind gemäß Planeintrag zwei standortgerechte heimische Hochstämme I. Ordnung zu pflanzen. Der untere Rand der Krone der zu pflanzenden Bäume muss von OK Fahrbahn min. 2,50 m hoch sein.

11.2 Baumzone-Einzelbäume II. Ordnung/Obstbäume (PFG 2)

Im Bereich der privaten Hausgärten sind je Grundstücksfläche zwei standort- gerechte heimische Obsthochstamm/Hochstamm zweiter Ord- nung gemäß Planeintrag zu pflanzen.
Eine geeignete Auswahl an standortgerechten heimischen Arten ist aus der Pflanzenliste zu entnehmen.

11.3 Feldhecke (PFG 3)

Zur äußeren Randbegrünung des Plangebietes ist entlang der südli- chen und westlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf einer Breite von 2,00 m mindestens eine Feldhecke gemäß Planeintrag anzupflanzen. Die Arten sind entsprechend dem Standort zu wählen, in ge- mischter Form anzuordnen und in lockerer Anordnung zu pflanzen.
Eine geeignete Auswahl an standortgerechten heimischen Arten ist aus der Pflanzenliste zu entnehmen.

11.4 Die Pflanzliste

Auswahl im Siedlungsbereich geeigneter Arten:

- a) großwüchsige Gehölze erster Ordnung

Hauptsortiment

Alnus glutinosa	/ Schwarz-Erle
Betula pendula	/ Hänge-Birke
Fraxinus excelsior	/Gewöhnliche Esche
Populus tremula	/ Zitter-Pappel
Prunus avium	/ Vogel-Kirsche
Quercus robur	/ Stieleiche

Salix alba / Silber-Weide

weitere geeignete Arten

Acer platanoides / Spitzahorn
Acer pseudoplatanus / Bergahorn
Alnus incana / Grau-Erle
Fagus sylvatica / Rotbuche
Tilia platyphyllos / Sommer-Linde
Ulmus glabra / Berg-Ulme

b) kleinwüchsige Gehölze zweiter Ordnung

Hauptsortiment

Acer campestre / Feld-Ahorn (nicht im Gewässerbereich verwenden)

Carpinus betulus / Hainbuche (nicht im Gewässerbereich verwenden)

Salix rubens / Fahl-Weide

weitere geeignete Arten

Prunus padus / Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix caprea / Sal-Weide
Salix viminalis / Korb-Weide (Schnittmaßnahmen erforderlich)
Sorbus aucuparia / Vogelbeere

Obsthochstämme (für die Region geeignete Sorten)

Mindestkronenansatz: Freiland: 170-180 cm, Hausgarten 160 cm.

Äpfel:

Jakob Fischer
Boskoop
Wiltshire
Brettacher
Sonnenwirtsapfel
Bohnapfel
James Grieve
Gravensteiner
Berlepsch
Glockenapfel
Ontario

Birnen:

Oberösterreichische Weinbirne
Sülibirne
Gelbmöstler
Clapps Liebling
Alexander Lukas
Conference

Kirschen

Sam

Schwarze Schüttler

Magda

Teickners Schwarze Herzkirsche

Hedelfinger

Schattenmorelle

Zwetschgen:

Hauszwetschge Typ Gunzer oder Schüfer

Fellenberg

Mirabellen:

Nancy-Mirabelle

Reneklode:

Graf Althanns Reneklode

Große Grüne Reneklode

Schuler Reneklode

Ouillins Reneklode

Walnuss

Hecken und Feldgehölze

Hauptsortiment

Corylus avellana

/ Haselnuss

Prunus spinosa

/ Schlehe

Rosa canina

/ Hundsrose

Salix purpurea

/ Purpur-Weide

weitere geeignete Arten

Grataegus monogyna

/ Eingriffleiger Weißdorn

Salix cinerea

/ Grau-Weide

Salix triandra

/ Mandel-Weide

Feucht- und Nasswiese

Filipendula ulmaria

/ Mädesüß

Cirsium oleracea

/ Kohldistel

Iris sibirica

/ Blaue Schwertlilie

Lythrum salicaria

/ Blutweiderich

Ranunculus repens

/ kriechender Hahnenfuß

Potentilla anserina

/ Gänse- Fingerkraut

Potentilla reptans

/ kriechendes Fingerkraut

Lysimachia nummularia

/ Pfennigkraut

Trifolium fragiferum

/ Erdbeerklee

Juncus inflexus	/	blaugrüne Binse
Juncus compressus	/	flache Binse
Agrostis stolonifera	/	Flecht-Straußgras
Molinia caerulea	/	Pfeifengras
Cynosurus cristatus	/	Wiesen-Kammgras
Deschampsia caespitosa	/	Rasen-Schmiele
Poa trivialis	/	Gemeines Rispengras

Örtlichen Bauvorschriften

Der Stadt Bad Wurzach, OT Gspoldshofen (Landkreis Ravensburg)

Begründung

Um eine Einbindung des Planungsgebietes in das Landschafts- und Ortsbild bzw. die angrenzende bestehende Bebauung sicherzustellen, wurden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Aufgrund der Einsehbarkeit des Geländes sind weitere örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Sockelmauern, bzw. Trockenmauern (jeweils max. Höhe) getroffen.

Die Leitungen der Stromzuführung- und der Fernmeldeeinrichtungen werden als Erdkabel oder oberirdisch verlegt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN **§ 74 LBO**

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Fassaden

Es sind nicht glänzende Materialien zu verwenden.

2. Dachgestaltung

2.1 Die Dachneigung wird gemäß den Eintragungen im Plan festgelegt.

2.2 Reine Pult- oder Tonnendächer sind nicht zulässig. Gegeneinander versetzte Pultdächer sind zulässig, wenn die beiden Gebäudeteile in der Höhe um max. 1,50 m und in der Länge um max. 4,00 m voneinander abweichen.

2.3 Für untergeordnete Gebäudeteile, wie Erker, Eingangs-, Terrassenüberdachungen und Wintergärten, sind geringere Dachneigungen zugelassen.

2.4 Dachgauben sind ab 30° Dachneigung bis zu insgesamt der ½ Länge der dazugehörigen Gesamttrauflänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Die Oberkante der Dachgaube muss 0,50 m senkrecht gemessen unter dem First liegen.

2.5 Dacheinschnitte sind nur bis zu ½ der Länge der dazugehörigen Gesamttrauflänge zulässig.

3. Nebengebäude und Garagen

- 3.1 Garagen und Carports dürfen auch mit einem Flachdach errichtet werden.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen

- 4.1 Einfriedigungen als Zäune (kein Stacheldraht), sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Diese dürfen in den Sichtdreiecksbereichen max. 80 cm hoch sein. Sockelmauern als Einfriedigungen sind bis zu 50 cm Höhe zugelassen.
Der Bodenabstand von Zäunen muss min. 10 cm betragen.

5. Grundstücksentwässerung

- 5.1 Die Grundstücksentwässerung erfolgt im Trennsystem.
Das anfallende Schmutzwasser wird der öffentliche Kanalisation zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser wird einer Retentionsmulde außerhalb des Plangebietes zugeführt.

6. Geländeänderungen im Baugebiet

- 6.1 Veränderungen des natürlichen Geländes (Bestand des Geländes zum Zeitpunkt der Planaufstellung, siehe Höhenlinien auf der Planzeichnung) wie z.B. Aufschüttungen und Abgrabungen in dem Baugebiet sind nur zulässig zur:
- Anpassung der Geschossebenen
 - Anpassung an die angrenzenden Verkehrsflächen
 - Anpassung an Flächen für Freisitzplätze
 - Herstellung der Zugangs- und Zufahrtsflächen zu Hauptgebäuden und zu Garagen sowie zu überdachten und nicht überdachten Stellplätzen

IV. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,- € (Einhunderttausend Euro) belegt werden.

V. Hinweise

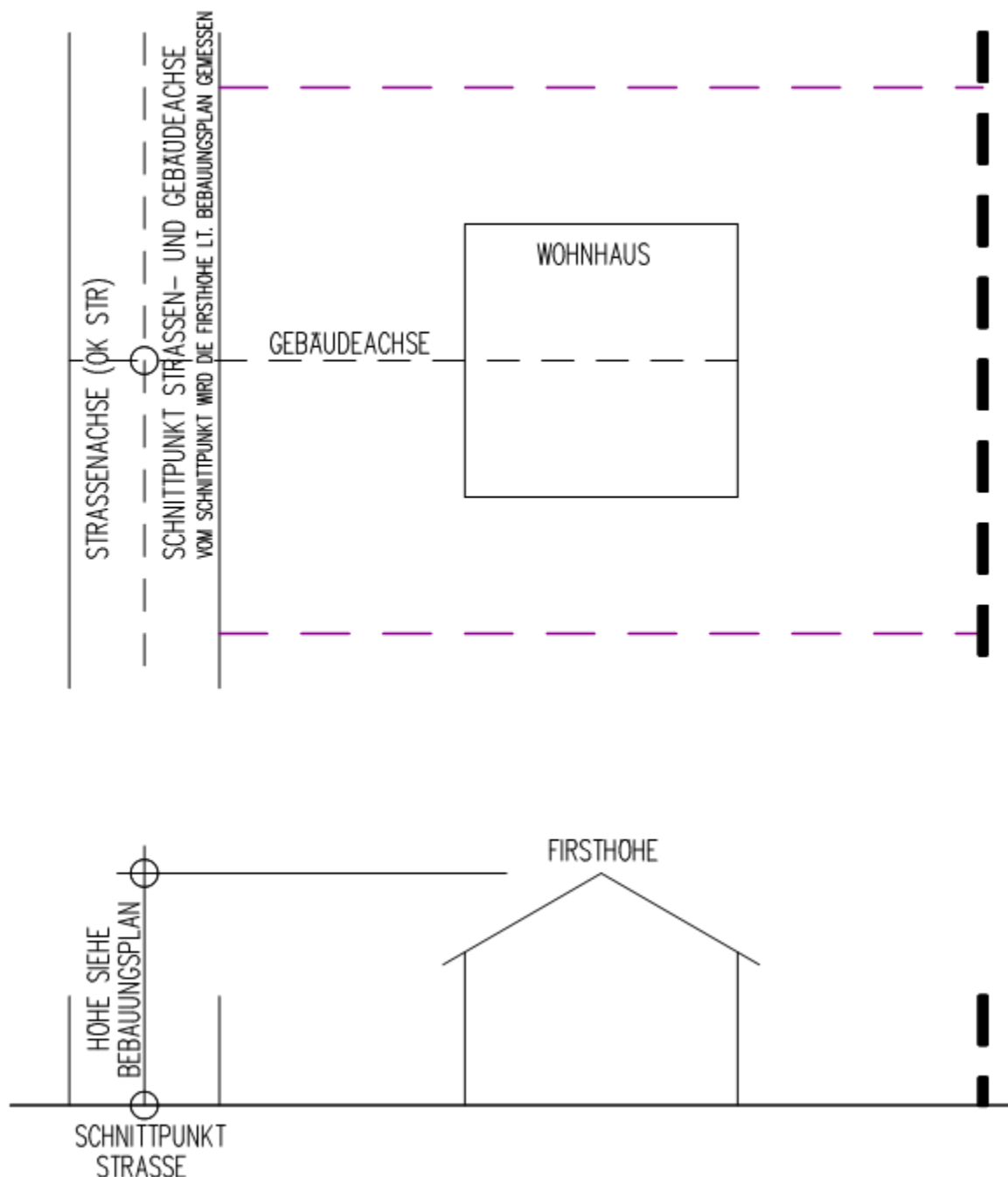
1. Nachbarrecht

Für die Gestaltung von Einfriedigungen, Hecken, Stützmauern, Auf- und Abgrabungen ist das Nachbarrecht von Baden-Württemberg zu beachten.

2. Firsthöhe/Dachneigung

Die festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen sind einzuhalten, auch wenn da durch im Einzelfall eine Ausnutzung der max. zulässigen Dachneigung nicht möglich ist.

Die Bestimmung der Firsthöhe wird nach der beiliegenden Skizze geregelt.



3. Wasserversorgung

Das Wohngebiet wird über den Hochbehälter Gspoldshofen-Süd mit einem Wasserspiegel von 703,74 m ü. NN versorgt. Der empfohlene Versorgungsdruck sollte bei Gebäuden mit einem Erdgeschoss und einem 1. Oberge-

schoß nach dem technischen Regelwerk mindestens 2,5 bar betragen. Dieses kann durch die vorhandene Druckzone für das Baugebiet nicht gewährleistet werden. Alle Gebäude mit einer Erdgeschossfußbodenhöhe über 678,74 m ü. NN müssen mit einer Hausdruckerhöhungsanlage für den erforderlichen Mindestdruck von 2,5 sorgen.

4. Bodenmanagementkonzept

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Um den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen wird empfohlen, ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen und die Bauausführung bodenkundlich begleiten zu lassen. Das Bodenmanagementkonzept sollte folgende Punkte umfassen:

1. Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens.
2. Erdmassenberechnungen (getrennt nach A-, B-, C-Horizonten).
3. Mengenangaben bezüglich künftiger Verwendung des Bodens.
4. Direkte Verwendung (im Baugebiet, außerhalb des Baugebietes).
5. Trennung von Oberboden und kulturfähigen Unterboden bei Ausbau und Lagerung.
6. Zwischenlagerung (Anlage von Mieten nach der DIN 19731).
7. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Beseitigung von Bodenverdichtungen.
8. Ausweisung von Lagerflächen sowie Ausweisung von Tabuflächen (keine bauseitige Beanspruchung):

Informationen zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen enthält der Flyer „Bodenschutz beim Bauen“, der als Pdf auf der Homepage des Landratsamtes Ravensburg verfügbar ist. Die DIN 19731 („Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“) und DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) sind bei der Bauausführung einzuhalten.

5. Grundstücksentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken kann gesammelt (Speicher, Zisterne) und gegebenenfalls verwendet werden (Gartenbewässerung, Brauchwasser)

Die Grundstücksentwässerung erfolgt über ein Trennsystem.

Das Oberflächen- und Regenwasser wird über den Regenwasserkanal in die öffentliche Retentionsfläche eingeleitet und von dort mit einem Überlauf in das öffentliche Gewässer „**Mühlebach**“ abgeleitet.

6. Pflanzliste

Die Pflanzliste ist für die Bepflanzung der privaten Grundstücke in den planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten.

7. Bepflanzung der Grundstücke

Die Standorte können frei gewählt werden, wobei ein Baum nach Möglichkeit und unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung wie im Grünordnungsplan dargestellt, entlang der Erschließungsstraße mit einem Abstand von 3,00 m zur Straße gepflanzt werden soll.

8. Versorgungsanlagen und –leitungen

Die Leitungen der Stromzuführungs- und der Fernmeldeeinrichtungen werden als Erdkabel oder oberirdisch verlegt.

9. FFH Prüfung

Es wurde eine Natura 2000 Vorprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind abgeschlossen. Als Ergebnis werden insektenfreundliche Beleuchtungen und die Art der Pflanzen festgesetzt.

10. Immissionsbeeinträchtigungen

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zurechnen.

Bad Wurzach, den 12.10.2017

Orsingen-Nenzingen, den 12.10.2017

Roland Bürkle, Bürgermeister

Planer