Genehmigt
Biberach, den
25. APR. 1997

LANDRATSAMT BIBERACH

Gemeinde Wain
Kreis Biberach

Baugebiet "Südlicher Birkenweg"

T e x t t e i l

zum

B E B A U U N G S P L A N

Maßstab 1:500

Ing.-Büro F U N K GmbH, Konrad-Manop-Str. 25, 88499 Riedlingen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugesetzbuch - BauGB - vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete
(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil
WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

1.1.2 Zulässigkeit von Ausnahmen
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im WA Anlagen im Sinne von § 4 Abs. 3, Ziff. 1, 4 und 5 BauNVO nicht zugelassen.

1.1.3 Nebenanlagen
(§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Gebäude als Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16 - 21a BauNVO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil.

1.2.1 Grundflächenzahl
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil

1.2.2 Geschoßflächenzahl
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil
Die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb der zulässigen Vollgeschosse einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ganz mitzurechnen.

.2.3 Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Plan:
Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Traufhöhe = Höhe zwischen der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnitt zwischen der Außenwand und UK Sparren = max. 3,50 m.
Die Firsthöhe ist max. 7,5 m über festgelegter EFH.

1.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einschrieb im zeichnerischen Teil
Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise als Einzelhäuser zu errichten.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Firstrichtung: siehe Einschrieb im Plan
Bei Winkelbauten muß die Hauptfirstrichtung klar erkennbar sein.

1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0,50 m über Randsteinoberkante liegen, gemessen am Schnittpunkt mit der östlichen Gebäudeflucht des Hauptbaukörpers.

1.6 Flächen für Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen innerhalb der Baugrenzen sind zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind sie nur auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig.

Für jede Wohnung sind 1,5 Stellplätze herzustellen. Die Beläge sind wasserdurchlässig anzulegen.

1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Das Sichtfeld ist von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedigung und Nutzung freizuhalten. Die Bepflanzung ist bis max. 0,7 m Höhe zulässig.

Baumstämme, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind, soweit sie die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdecken, zulässig.

1.8 **Leitungsrecht**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Flächen zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind zugunsten der Gemeinde zu belasten. Bei Grundstück Nr. 12 ist die Überbauung mit einer Garage zulässig.

1.9 **Flächen für Pflanzgebote**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.9.1 In der als Pflanzgebot ausgewiesenen Fläche ist eine zweireihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern, z.B. Heckenrose, Liguster, Holunder, Feldahorn, Hartriegel, Pfaffenhut, Weißdorn, Schneeball, vorzunehmen.

1.9.2 Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Standorte sind mit hochstämmigen Laubbäumen mind. 2. Ordnung (Feldahorn, Hainbuche oder Obsthochstämme) zu bepflanzen. Abweichungen vom angegebenen Standort um bis zu 5 m sind zulässig.

2. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
(§§ 74 und 75 Landesbauordnung - LBO - vom 01.01.1996)

2.1 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Fassaden sind als Putzfassaden, Kleinmauerwerk oder in Holz zu gestalten. Die Farbgebung ist in gedeckten, erdgebundenen oder hellen Farben auszuführen. Grelle Farben und reflektierende Materialien sind nicht zugelassen.

2.1.1 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Satteldach mit mittigem First oder Walmdach.

Dachneigung 32° bis 42° gemäß Planeintrag.

Dachgestaltung:
Die Dächer sind mit roten oder braunroten Dachsteinen zu decken. Das Anbringen von Sonnenkollektoren / Solarzellen ist zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge ⅓ der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten. Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen mind. 2,0 m Abstand von der Giebelseite einhalten.

2.2 **Antennen**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.

Satellitenantennen dürfen den Dachfirst nicht überragen. Wenn sie auf dem Dach angebracht werden, muß ihre Farbe der Dachfarbe entsprechen. Ein Schüsseldurchmesser von Satellitenanlagen ist bis max. 60 cm zulässig.

Einfriedigungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen wie auch zwischen den Nachbargrundstücken sind lebende Einfriedigungen oder Holzzäune entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen (LBO, Nachbarrecht) zulässig. Zwischen den Nachbargrundstücken sind in Verbindung mit lebenden Einfriedigungen auch Spanndrähte oder großmaschige Drahtzäune entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zugelassen.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Die befestigten Flächen sollen wasserdurchlässig angelegt werden (z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

2.5 Genehmigungspflicht für Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Abweichend von § 52 Abs. 1 Nr. 17 LBO bedürfen Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,8 m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände außerhalb des an bauliche Anlagen anschließenden Geländes der Genehmigung.

2.6 Ordnungswidrigkeiten
(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 73 LBO zuwiderhandelt.

2.7 Dachentwässerung und Entwässerung der Hausdrainagen

Das Dachwasser und die Hausdrainagen sind über den Vorfluter zu entwässern. Die Entwässerung hat über ein zu verlegendes Rohr mit Anschluß an den südlich der Baugrundstücke verlaufenden Kanal oder an den verdolten Wassergraben (Nr. 1116/1-1116/2) zu erfolgen.

Das Baugrundstück Nr. 1126 hat die Drainagen an die in der Straße verlegte Drainageleitung anzuschließen (Schmutzwasser und Dachwasser wird an den Mischwasserkanal angeschlossen).

2.8 Erdgasversorgung

Das Baugebiet "Südlicher Birkenweg" wird an die Erdgasversorgung angeschlossen

2.9 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Eigentümer der Baugrundstücke haben die Immissionen aus ordnungsgemäßer Landbewirtschaftung (Lärm, Staub und Geruch) zu dulden.

Hinweise

3.1 Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B.offenen 5 Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

3.2 Zur Gartenbewässerung wird empfohlen, das Dachflächenwasser in dichten Zisternen aufzufangen.

3.3 Aufschüttungen sind mit dem im Bebauungsplangebiet anfallenden Ober- und Unterboden bzw. vergleichbarem Material durchzuführen. Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat - soweit möglich - im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wiederzuverwenden.

3.4 Kompostanlagen sind zum Nachbarn und zur Straße hin einzugrünen.

Anerkannt,
Wain, den 20.12.1996

.....
Schlenk, Bürgermeister

Aufgestellt:
Riedlingen, den 31.05.96 B/R
ergänzt: 11.09.96 / 18.12.96

Ingenieurbüro F U N K GmbH
Konrad-Manop-Straße 25
88499 R i e d l i n g e n
Tel.07371-18000,Fax 180010

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 14.03. u. 25.04.96 beschlossen, den Bebauungsplan "Südlicher Birkenweg" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluß ist am 22.03. und 10.05.96 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 13.05. bis 15.05.96 wie auch am 01.04.96 stattgefunden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 05.09.96 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes "Südlicher Birkenweg" und seine Begründung öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 20.09.96 mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 30.09.96 bis 16.10.96 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 20.02.97 die während der Auslegungsfrist eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 20.02.97 den Bebauungsplan "Südlicher Birkenweg" als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:
Wain, den 21.2.1997

GEMEINDE WAIN KREIS BIBERACH

.....
Schlenk, Bürgermeister

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde gem. § 11 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom dem Landratsamt Biberach zur Anzeige vorgelegt.

Die Genehmigung des Landratsamtes ist gem. § 12 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.