

Gemeinde Seekirch
Kreis Biberach

S A T Z U N G

der Gemeinde Seekirch

B e b a u u n g s p l a n

„Buchwiesen“

und örtliche Bauvorschriften

Auf Grund von § 10 BauGB und § 74 LBO in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Gemeinde Seekirch am **11. 12. 2003** folgende Satzung zum Bebauungsplan „Buchwiesen“ und über die örtlichen Bauvorschriften beschlossen:

I. Bebauungsplan „Buchwiesen“ - Textteil

- A. Rechtsgrundlagen
- B. Planungsrechtliche Festsetzungen
- C. Hinweise

II. Bebauungsplan „Buchwiesen“ – Örtliche Bauvorschriften

- A. Rechtsgrundlagen
- B. Festsetzungen

III. Bebauungsplan „Buchwiesen“ - Begründung

I. Bebauungsplan „Buchwiesen“ - TEXTTEIL

A. Rechtsgrundlagen

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I, S. 2850)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO) – in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
3. §§ 1 – 3 und Anlage VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung 1990 – vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), v. 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ist durch eine schwarze Umrandung gekennzeichnet.

1.2. Bebauung

Art der baulichen Nutzung (§§ 1 – 15 BauNVO)

Jeweils nach Einschrieb im Plan oder Nutzungsschablone

1.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) §§ 1 und 4 BauNVO.

Nach § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO sind § 4 Abs. 3 Ziff. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Ziff. 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziff. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2.2 Die teilweise Überschreitung von Baugrenzen bis zu 10 m² ist nach § 31 Abs. 1 BauGB gestattet.

1.2.3 Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB) und §§ 12, 14, 21a und 23 BauNVO): sollten mit dem Wohnhaus eine Einheit bilden.

Pkw-Garagen müssen einen Stauraum von mind. 5,00 m bzw. seitlich einen Sicherheitsabstand von 1,00 m von öffentlichen Verkehrsflächen haben.

Außerdem sind Stellplätze im nicht überbaubaren Grundstücksteil, welcher unmittelbar an die Straße oder an den Gehweg angrenzt, sofern hier kein privates Pflanzgebot oder eine Sichtfläche ausgewiesen sind, zulässig.

Kellergaragen sind nicht zulässig.

Je Wohnung sind zwei Garagen oder Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen und bereitzuhalten.

1.3. Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16 – 21a BauNVO)

1.3.1 Geschosszahl Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

1.3.2 Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

1.3.3 Geschossflächenzahl (GFZ) Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

1.4. Bauweise

- 1.4.1** Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO); es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

1.5. Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, Ermittlung der Auswirkungen auf die Umwelt

1.5.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vom 25.11.2003 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Zum Ausgleich der nicht vermeidbaren und bereits minimierten Eingriffe trifft die Gemeinde Seekirch ergänzend zu den Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen. Die Kosten hierfür sind mit Bezahlung des Erschließungsbeitrags abgegolten.

1.5.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt, weil die Aufstellung des Bebauungsplanes nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung keiner UVP-Pflicht unterliegt.

1.6. Sonstige Festsetzungen

1.6.1. Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 2 Bau NVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) = Rohbaumaß siehe Eintragung im Plan (Höhen im neuen System). Die dann festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhen können auf Nachweis im Baugesuch bei Bedarf bis zu 30 cm über- und bis zu 30 cm unterschritten werden.

1.6.2. Gebäudehöhen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Bei eingeschossigen Gebäuden mit Sattel- oder Walmdach 3,60 m, gemessen von Oberkante festgelegter Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante Sparren.

Bei eingeschossigen Gebäuden mit Pultdächern darf die niedrige Traufseite, gemessen von Oberkante festgelegter Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante Sparren, 3,60 m nicht überschreiten.

1.6.3. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB):

Siehe eingetragene Firstrichtung – (Hauptfirstrichtung) im Plan. Winkelbauten sind zulässig, wenn mit dem Hauptgebäude die geplante Firstrichtung eingehalten wird und der Anbau untergeordnet ist.

Bei Gebäuden mit allseitig eingetragenen Firstrichtungen ist diese wählbar.

Mit der Firstrichtung kann aus ökologischen Gründen, zur besseren Nutzung der Sonnenenergie, von den Vorgaben des Bebauungsplanes bis zu 15° abgewichen werden.

1.6.4. Anzahl der zulässigen Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB):

Die Zahl der zulässigen Wohnungen wird beim Einzelhaus auf max. zwei Wohneinheiten und beim Doppelhaus je Haushälfte auf max. eine Wohneinheit festgesetzt.

1.6.5. Sichtflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtflächen sind von sichtbehindernder Bepflanzung, Einfriedung und Bebauung über 0,80 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten.

C. Hinweise

1.7. Ver- und Entsorgungsanlagen

Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsleitungen (Wasser, Abwasser, Gas, Telefon, EVU sowie Grenzpunkte usw.) vorhanden sind. Beschädigungen sowie die notwendige Verlegung im Falle einer Überbauung gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers.

1.8. Landesdenkmalamt Baden-Württemberg

Sollten bei Eingriffen in den Boden archäologische Funde, wie z.B. Steinwerkzeuge, Tonscherben, Metallteile, Knochen o.ä. zum Vorschein kommen, oder Mauern, Gruben, Brandschichten und sonstige Baureste anschnitten werden, ist die Archäologische Denkmalpflege sofort zu benachrichtigen. Auf § 20 des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

1.9. Lärm und Geruchsbelästigung

An das ausgewiesene Baugebiet grenzen im Norden die K 7554 und im Osten die K 7585 an. Auf die daraus ausgehenden Immissionen (Lärm, Abgase) und deren Duldung wird hingewiesen. Es wird empfohlen, bei der Erstellung von Gebäuden/Objekten entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

In dem an das Baugebiet angrenzenden Bereich befinden sich landwirtschaftliche Betriebe und Grundstücke. Auf die sich daraus eventuell gelegentlich ergebenden Lärm- und Geruchsemissionen bei deren Bewirtschaftung wird ausdrücklich hingewiesen. Im für den ländlichen Bereich üblichen Normalmaß und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind sie zu dulden.

1.10. Wasserversorgung/Wasserschutzgebiet

Sämtliche Gebäude im Einzugsgebiet des Bebauungsplanes sind mit Druckminderventilen auszustatten.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Wasserschutzzone III A des Zweckverbandes Wasserversorgung „Nördliches Federseebecken“. Die Auflagen und Bestimmungen in der Rechtsverordnung sind zu beachten.

1.11. Bodenschutz

Bodenschutzbelange, siehe Anlage zum Textteil: Merkblatt für den Bauherrn, Bodenschutz bei Bauarbeiten.

1.12. Kabeltrassen

Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom ausführenden Unternehmen über die im Geltungsbereich liegenden Kabel eine Kabelauskunft einzuholen. Wir weisen darauf hin, dass nach DIN 1988 und DIN 18920 die Kabeltrassen in der Breite von je 2,5 m links und rechts der Versorgungskabel grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten sind.

1.13. Erschließung

Im Zuge des Straßenbaus sind Randeinfassungen und Straßenbeleuchtungen auf privaten Grundstücken zu dulden.

1.14. Hausmüllentsorgung

Die Müllgefäße der Gebäude Straße 6, 8, 10, 14, 16 und 18 müssen am Abholtag auf der mit **M** gekennzeichneten Stelle der Hauptzufahrtsstraße zur Leerung abgestellt werden.

1.15. Telekommunikationstechnische Versorgung

Die Deutsche Telekom AG wird im Planbereich eine unterirdische Versorgung vornehmen.

Die Erdverkabelung erfolgt im Zusammenhang mit anderen Erdarbeiten gegen Kostenersatz der Gemeinde Seekirch an die Deutsche Telekom AG.

II. Bebauungsplan „Buchwiesen“ – Örtliche Bauvorschriften

A. Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521) und Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745)

B. Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen zum Bebauungsplan wird folgendes festgesetzt:

1. Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde im Rahmen der LBO nach § 74 Abs. 1 Nr. 1 bis 7 folgende örtliche Bauvorschriften:

1.1. Nach Nr. 1 werden an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen folgende Anforderungen gestellt:

1.1.1 Dachform, Dachneigung

Bei Wohngebäuden:

Dachform: Satteldach, Walmdach und Pultdach

Dachneigung: 24° bis 45°

Siehe auch Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

Krüppelwalme sind zulässig.

Sie dürfen ab Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses 1/3 der Dachhöhe nicht überschreiten.

1.1.2 Dachaufbauten sind zugelassen.

Die Dachaufbauten dürfen in ihrer Summe nicht breiter als die Hälfte der Länge des jeweiligen Hauptdaches sein sowie 2/3 der Gesamtdachhöhe nicht überschreiten.

Die Länge der einzelnen Dachaufbauten darf max. 2,50 m betragen. Die Dachaufbauten müssen mindestens einen waagerechten Abstand von 2,00 m vom Ortgang haben.

Die Dachaufbauten sind in gefälliger Form, Material und Farbe auf das Hauptdach abzustimmen.

1.1.3 Eingeschossige Gebäude

Bei von der Gebäudehauptfront zurückspringenden Gebäudeteilen ist eine maximale Traufhöhe von 5,00 m zulässig. Diese höhere Traufe darf aber den Anteil von 60 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

1.1.4 Zwerchgiebel sind zulässig, wenn sie in ihrer Breite 40 % der Länge des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

1.1.5 Bei Garagen:

Dachform: Satteldach, Walmdach bzw. bei Anbau an das Wohnhaus abgeschlepptes Dach oder Pultdach sowie Flachdach.

Dachneigung: 0 ° bis 45 °, siehe auch Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).

Bei nebeneinanderliegenden, zusammengebauten Garagen muss die Dachform einheitlich sein (Traufe straßenseitig, Dacheindeckung, Dachneigung müssen einander entsprechen).

Begrünte Flachdächer und Carports mit begrünten Flachdächern sind zulässig.

Bei zulässigen Grenzgaragen, an die kein Anbau erfolgt, wird aus gestalterischen Gründen empfohlen, durch eine privatrechtliche Zustimmung des Nachbarn den Dachvorsprung um ca. 20 cm über die Grenze auszuführen zu können.

1.1.6 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen:

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig, sofern sie die gleiche Neigung wie das Dach haben. Aus gestalterischen Gründen darf je Dachseite maximal 60 % der Dachfläche so gestaltet werden. Die Flächen müssen möglichst wenig reflektierend sein.

1.1.7 Dachdeckung

Dächer sind mit rotem bis braunem oder grauem Dacheindeckungsmaterial zu versehen. Glänzende oder reflektierende Eindeck-Materialien sind unzulässig. Flächige Kupferbleche, verzinkte Bleche und Titanzinkblecheindeckungen dürfen aus Gründen der Verunreinigung des Grundwassers mit Schwermetallen nicht verwendet werden (ausgenommen Anbauten, Dachrinnen, Fallrohre und Verwahrungen).

1.1.8 Garagen sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten.**1.1.9** Die Lagerung von Flüssiggas ist nur unterirdisch im Freien zulässig.

In begründeten Einzelfällen können zu 1.1.1 bis 1.1.9 Ausnahmen nach der Landesbauordnung zugelassen werden.

1.2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie der Einfriedung und der Gemeinschaftsanlagen

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

Es ist aus ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten sinnvoll und notwendig, dass möglichst viel Fläche begrünt und nicht versiegelt wird. Aus diesem Grunde und zur Entlastung der Regenwasserkanalisationseinrichtungen der Gemeinde ist folgendes zu beachten:

1.2.1 Die Flächen für Grundstückszufahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen - soweit eine Begrünung ausscheidet - sind mit Plattenbelägen, Pflastersteinen, Rasenpflaster oder Schotter in regenwasserdurchlässiger Art auszuführen. Bei Verwendung von Pflastersteinen sind bei der Verlegung zwischen den Fugen Abstände von mindestens 2 cm einzuhalten. Wasserundurchlässige Materialien wie Bitumen und dergl. sind unzulässig.

1.2.2 Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünfläche mit Baum- und Buschgruppen zu gestalten oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

1.2.3 Je Bauplatz ist mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Soweit der Standort des Baumes im Bebauungsplan nicht zwingend vorgegeben ist, muss dieser entlang der öffentlichen Fläche gepflanzt werden. Dieser Baum ist dauernd zu unterhalten und ggf. Ersatz zu pflanzen.

Als geeignete Laubbäume werden empfohlen:

Linde

Esche/Eberesche edulis – leicht giftig

Schwedische Mehlbeere

Berg-, Feld-, Spitzahorn

Stieleiche

Rotbuche, Hainbuche

Baumhasel

Obst-Hochstamm

(Stammumfang mind. 10 – 14)

1.2.4 Die Eigentümer von Bauplätzen dieses Baugebietes, die mit einem privaten Pflanzgebot belegt sind, sind verpflichtet, laut Plan eine Bepflanzung mit heimischen Sträuchern sowie Obsthalb- und Obsthochstämmen anzulegen und ständig zu belassen, zu unterhalten, ggf. Ersatz zu pflanzen.

Als geeignete heimische Sträucher werden empfohlen:

Birke/Heister

Eberesche/Heister – leicht giftig

Flieder

Hainbuche

Hartriegel

Haselnuss

Heckenkirsche – leicht giftig

Hunds-Rose

Hecht-Rose

Liguster – leicht giftig

Pfaffenhütchen – leicht giftig

Sal-Weide

Schneeball

Trauben-Kirsche

Weißdorn

Zaunrose

1.2.5 Grundstückseinfriedung
(§ 74, Abs. 1, Ziff. 3, LBO)

Zäune und Hecken

An Verkehrsflächen sind Hecken sowie in Hecken und Sträucher einwachsende grüne Spann- und Maschendrahtzäune einschließlich eventueller Sockelmauern bis 1,00 m Höhe zulässig.

Holzzäune sind auch ohne Bepflanzung, einschließlich eventueller Sockelmauern, bis 1,00 m Höhe zulässig.

1.2.6 Mit allen hochwachsenden Bepflanzungen und Zäunen ist von der öffentlichen Verkehrsfläche sowie am Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.
Einfriedungen und Bepflanzungen der Grundstücke, insbesondere im Bereich der Sichtflächen, dürfen die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.

1.2.7 Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

1.2.8 Sockelmauern bis zu 50 cm Höhe sind zulässig.

1.2.9 Randlagen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken
Das Gesetz über das Nachbarrecht „Baden-Württemberg“ (Nachbarrechtsgesetz – NRG) ist zu beachten.

1.3. Aufschüttung und Abgrabungen

(§ 10 u. 74, Abs. 3 Ziff. 1, LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der Baugrenzen über 70 cm sind nicht zulässig. Die Höhen und Geländeverhältnisse sind in den Bauvorlagen mit Höhenangaben – bezogen auf NN (Neues System) – im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluss des Nachbargrundstückes darzustellen.

1.4. Grundstücksentwässerung (§ 74, Abs. 3, Ziff. 1 und 2 LBO)

1.4.1 Die Grundstücksentwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem. Häusliches Schmutzwasser, Hofflächenwasser und die Straßenentwässerung ist dem Mischwasserkanal zuzuführen. Dachflächenwasser darf nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden, sondern ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.

1.4.2 Für das Dachflächenwasser ist eine Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen. In allen Gebäude soll ein Öko-Regenwasserspeicher mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 5 cbm und einem Nutzvolumen von mindestens 2,5 cbm (z.B. Mall-Beton oder gleichwertig) eingebaut werden.
Das Rückhaltevolumen von mindestens 5 cbm soll mit einer Drossel, die ca. 0,5 – 1,0 l/s abgibt, abgewirtschaftet werden.
Die Abwirtschaftung erfolgt über den hierfür einzulegenden Dachflächenwasserkanal.
Für Notfälle oder kurzfristig aufeinanderfolgende Regenereignisse ist der Regenwasserspeicher mit einem Notüberlauf zu versehen.

1.4.3 Aus ökologischen Gründen und zur Entlastung der Vorfluter und des Dachflächenwasserkanals ist es ergänzend zu Ziff. 1.4.2 erwünscht, dass die Dachflächenwasser auf dem Grundstück gesammelt und über die belebte Bodenschicht versickert werden.

1.4.4 Die Rückstauhöhe in den Anschlusskanälen ist der fertigen Straßenhöhe gleichzusetzen. Hausanschlüsse sind gegen Rückstau abzusichern.
Der Grundstücksbesitzer hat keinen Anspruch auf eine Freispiegelentwässerung des Untergeschosses. Sofern in den Untergeschossen Abwassereinrichtungen installiert sind, muss das anfallende Abwasser/Oberflächenwasser über eine Abwasserhebeanlage entsorgt werden.

1.4.5 Gebäude-Ringdrainagen oder sonstige Drainagen dürfen nur eingebaut werden, wenn dieselben höhenmäßig an den Regenwasserkanal angeschlossen werden können.

1.5. Ordnungswidrigkeiten
gemäß § 75 (3) Nr. 2 LBO
entsprechend Ziffern 1 – 1.4.5

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

III. Bebauungsplan „Buchwiesen“ – Begründung

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

In der Gemeinde Seekirch können Bauinteressenten zur Zeit wegen fehlenden Bau-lands keine erschlossenen Bauplätze mehr angeboten werden.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes „Buchwiesen“ zeichnet sich eine Lösung dieses Problems ab. Indem die Erschließung dieses Gebietes rechtsverbindlich gemacht wird, kann die Gemeinde den Bauwünschen der Bevölkerung im gebotenen Umfang Rechnung tragen.

Die in den Bebauungsplan einbezogenen Grundstücke befinden sich bereits im Eigen-tum der Gemeinde. Das gesamte Gebiet ist im Flächennutzungsplan als „Wohnbauflä- che“ ausgewiesen.

2. Plangebiet – Umfeld

Das Plangebiet liegt südöstlich der Ortslage Seekirch im Kreuzungsbereich der Kreis-straße 7554, OD Seekirch und der Kreisstraße 7585, B 312-Tiefenbach. Mittelfristig wäre eine Erweiterung in Richtung Süden möglich.

Die Topographie des Plangebietes weist eine leichte Hanglage in südlicher Richtung aus.

Folgende Flurstücke sind in den Bebauungsplan einbezogen:

Flst. 186	
Flst. 189	Teilfläche
Flst. 20/5	Geb. Sebastian-Sailer-Str. 7, Teilfläche
Flst. 188	Sebastian-Sailer-Str., Teilfläche
Flst. 187	Hauptstraße K 7554, Teilfläche
Flst. 187/2	Teilfläche
Flst. 195	K 7585, Teilfläche

Insgesamt weist das Plangebiet eine Fläche von 16535 qm aus.

3. Bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Plangebiets ist „Allgemeines Wohngebiet (WA)“. Für die Bebauung werden eingeschossige Gebäude mit einer Wandhöhe von maximal 3,60 m zugelassen. Auf Grund des Zuschnitts der Mehrzahl der Bauplätze dürfen pro Gebäude höchstens zwei Wohneinheiten, bei Doppelhäusern eine Wohnung, erstellt werden.

Das Baugebiet bietet Raum für 16 Gebäude.

4. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Sebastian-Sailer-Straße. Ein di-rekter Anschluss zu den Kreisstraßen ist nicht vorgesehen. Zum vorhandenen Gehweg entlang der K 7554 OD Seekirch ist jedoch für die Fußgänger eine Verbindung vorge- sehen.

Das Plangebiet wird mit Brauchwasser aus dem Hochbehälter des Zweckverbandes

Wasserversorgung „Nördliches Federseebecken“ versorgt. Das Wasserdargebot, auch für feuerlöschtechnische Belange, ist ausreichend. Bei der Planung der Wasserversorgung im Baugebiet werden die weiteren Belange für den Brandschutz berücksichtigt.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Wasserschutzzone III A des Zweckverbandes Wasserversorgung „Nördliches Federseebecken“. Die Auflagen und Bestimmungen in der Rechtsverordnung sind zu beachten.

Die Grundstücksentwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem. Häusliches Schmutzwasser, Hofflächenwasser und die Straßenentwässerung ist dem Mischwasserkanal zuzuführen. Dachflächenwasser darf nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Für das Dachflächenwasser ist eine Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen. Alle Gebäude sollten einen Öko-Regenwasserspeicher mit einem Rückhaltevolumen von mind. 5 m³ und einem Nutzvolumen von mindestens 2,5 m³ (z. B. Mall-Beton oder gleichwertig) einbauen.

Das Rückhaltevolumen von mind. 5 m³ muss mit einer Drossel, die ca. 0,5 bis 1,0 l/s abgibt, abgewirtschaftet werden. Die Abwirtschaftung erfolgt über den hierfür einzuleitenden Dachflächenwasserkanal. Für Notfälle oder kurzfristig aufeinander folgende Regenereignisse wird der Regenwasserspeicher mit einem Überlauf versehen.

Aus ökologischen Gründen und zur Entlastung der Vorfluter und des Dachflächenwasserkanals sollten die Dachflächenwässer auf dem Grundstück gesammelt und über die belebte Bodenschicht versickert werden.

Regen- und Mischwasserkanäle sind in der Sebastian-Sailer-Straße bereits vorhanden. Die nötigen Regenwasserbehandlungsanlagen und die Kläranlage wurden im Zuge der Herstellung der Federseeringleitung erstellt.

5. Begrünung

Bestand:

Das Plangebiet ist bisher als landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland zu beurteilen. Im nördlichen Bereich sind noch einzelne Obsthochstammbäume vorhanden.

Planung:

Im Innenbereich und insbesondere entlang der Kreisstraßen wird durch die Anlage eines Lärmschutzwalls in größerem Umfang Verkehrsgrün entstehen. Diese von der Gemeinde zu betreuenden Flächen sollen intensiv mit großkronigen Bäumen und Gehölzen bepflanzt werden.

Weiter wird in den gesamten Randbereichen des Bebauungsplanes ein privates Pflanzgebot ausgewiesen, um eine intensive Eingrünung des Baugebietes zu erhalten. Im privaten Pflanzgebot an der südlichen Randlage müssen je Bauplatz zwei Obsthochstammbäume gepflanzt werden. Somit entsteht als Baugebietsabschluss eine Obstbaumreihe mit acht Bäumen.

Im privaten Bereich sind des weiteren noch folgende Begrünungen/Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

Vorhandene Obsthochstammbäume, soweit die Bebauung es zulässt, werden erhalten. Je Bauplatz ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Die unbebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit Baum- und Buschgruppen zu gestalten und zu unterhalten.

Zufahrtsbereiche dürfen nicht versiegelt werden.

Durch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach § 1a BGB wurden die noch zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen ermittelt.

6. Kreisstraßen 7554 und 7585, Immission

Das Baugebiet grenzt im Norden an die Kreisstraße 7554, OD Seekirch und im Osten an die Kreisstraße 7558, B 312- Seekirch-Tiefenbach an.

Für den Lärmschutz wird entlang der gesamten K 7585 und im Einmündungsbereich der K 7554 ein ca. 1,80 bis 2,00 m hoher Lärmschutzwall angelegt. Der gesamte Wall soll intensiv bepflanzt werden. Auf seiner Oberkante wird dann die Grundstücksgrenze verlaufen. Somit bleibt der zur Straße gewandte Teil als Verkehrsgrün bei der Gemeinde und die innen liegende Böschung wird mit privatem Pflanzgebot den Baugrundstücken zugewiesen.

Ein Anbauverbot entlang der K 7585, B 312-Seekirch-Tiefenbach, ist durchgehend mit 15 m Abstand zum Straßenrand der Kreisstraße ausgewiesen. Im Bereich der K 7554, OD Seekirch, ist ein Anbauverbot von 15 m im Einmündungsbereich vorgesehen. Dieses verringert sich dann auf den bei Gebäude Hauptstraße 5 vorhandenen Abstand von 10 m.

7. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Aufgestellt:
Altheim, den 11. 12. 2003

Anerkannt:
Seekirch, den 11.12. 2003

Ingenieurbüro Schwörer GmbH
88499 Altheim b. Riedlingen
HK/ck/2263

Anton Daiber
Bürgermeister

Merkblatt für den Bauherrn Bodenschutz bei Bauarbeiten

Daran sollten Sie denken

Böden sind gewachsene Naturkörper, die im Laufe von Jahrtausenden aus dem Gestein entstanden sind. Sie haben wichtige Funktionen in der Natur.

- Lebensraum für Bodenlebewesen (Pilze, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, größere Tiere)
- Standort für die natürliche Vegetation und Kulturpflanzen
- Wasserkreislauf, langsames Versickern, Schadstofffilter, Grundwasserschutz
- Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte.

Boden wird insbesondere verbraucht als Fläche für Gebäude und Straßen, zur Rohstoffgewinnung (Steine, Kies, Sand, Lehm für Ziegel) und für Deponieflächen. In Baden-Württemberg werden dazu täglich ca. 100.000 Quadratmeter Boden benötigt. Auf den dafür beanspruchten Flächen werden die Böden zerstört oder in ihren Funktionen nachhaltig beeinträchtigt.

Bodenschutz ist nötig. Bodenschutz soll nicht das Bauen verhindern, sondern lenken und Bodenschäden auf das unabdingbare Maß beschränken. Wichtige Bodenschutzbelange wurden bereits beim Bebauungsplan bzw. bei Ihrem Baugesuch berücksichtigt. Als Bauherr sollten Sie aber noch mehr tun.

Bodenschutz nützt den Bewohnern. Wenn Sie einige Regeln und Tipps beachten, haben Sie mehr Freude an Garten und Grünanlagen. Gemüse und Obst wachsen besser und Sie haben weniger Mühe bei der Gartenarbeit. Sie leisten aktive Mithilfe beim Boden-, Natur- und Umweltschutz. Bei Fragen steht Ihnen das Landratsamt – Wasserwirtschaftsamt – gerne zur Verfügung.

Das sollten Sie beachten

Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut trockenem, bröseligem, nicht schmierendem Boden ausgeführt werden. Zu feuchter Boden wird leicht verdichtet. Der humose Oberboden (sog. Mutterboden) sollte gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Hohes Gras und andere Pflanzen sollten Sie abmähen und kompostieren.

Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten gelagert werden. Fragen Sie nach Zwischenlagerplätzen in Ihrem Baugebiet. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet werden. Mieten nie befahren. So werden Verunreinigungen mit Abfall und Bauschutt sowie Bodenverdichtungen vermieden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Wenn Sie die Mieten mit Raps, Senf, Phazelia, Kürbis o. ä. einsäen, bleibt das Bodenleben aktiv und Sie schützen den Boden zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung.

Verwendung des Erdaushubes steht vor Entsorgung. Erdaushub sollte soweit als möglich auf der Baustelle zur Auffüllung und Geländegestaltung verwertet werden. Bei Auffüllungen darf niemals humoser Mutterboden vergraben werden. Nicht benötigter Erdaushub muss sinnvoll verwertet werden. Fragen Sie bei Ihrer Gemeinde nach Verwertungsmöglichkeiten.

Bei notwendigen Auffüllungen auf Ihrer Baustelle sollten Sie nur unbelastetes Erdmaterial verwenden. Sie sollten Ihren Lieferanten nach der Herkunft fragen und sich die Unbedenklichkeit bestätigen lassen.

Das sollten Sie vermeiden

Bodenverdichtungen durch Befahren mit schweren Baumaschinen sind nicht immer vermeidbar. Markierte Bauwege können dazu beitragen, dass nicht wahllos verdichtet wird. Sie sollten mit Bedacht dort angelegt werden, wo später Abstellplätze oder Zufahrten liegen sollen.

Bodenversiegelungen auf Zufahrten, Abstellplätzen und Gartenwegen vermindern die Wasserversickerung und belasten die Kläranlagen. Vermeiden Sie wasserdichte Beläge wie Beton, Asphalt oder Pflaster mit engen Fugen. Besser sind breitfugige Pflaster, Rasengittersteine, Kies- bzw. Schotterbeläge oder einfach nur Rasen. Wo immer es möglich ist, sollten Sie auf Einrütteln und Verdichten des Unterbaues verzichten.

Verunreinigungen des Bodens mit Bauchemikalien wie Farben, Lacken, Verdünnern, Lösungsmitteln, Öl müssen vermieden werden. Leere Behälter und Reste müssen fachgerecht entsorgt werden. Gehen Sie gegen die Unsitte an, Bauschutt und Bauabfälle bei der Hinterfüllung der Kellerwände einfach zu vergraben. Dadurch entstehen Altlasten von morgen. Sie dürfen auf keinen Fall Abfälle verbrennen, dabei können hoch gefährliche Stoffe entstehen, die den Boden für immer belasten.

Torf zur Bodenverbesserung. Verzichten Sie auf Torf. Schonen Sie unsere bedrohten Moore und Feuchtgebiete. Gründüngung mit Raps, Senf oder Phazelia schafft dauerhaften Humus und schließt den Boden auf.

Überdüngung: Bevor Sie zuviel des Guten tun, sollten Sie Ihren Boden auf Nährstoffe untersuchen lassen. Adressen vermitteln: Gartenberater, Gartenbauvereine und Landwirtschaftsämter.