Neu

56 550 · 56 600 · 56 650 · 56 700

nach Goppertshäusern

1916 · 521/31 · 521/40 · 521/26 · 521/38 · 521/34 · 521/33 · 521/32 · 521/25 · 521/3 · 521/24 · 521/23 · 521/22 · 521/21 · 521/20

127 · 128 · 129 · 137 · 136 · 135 · 139

Gar · Whs · WS · Gehweg

First 579,28 Traufe 576,18 EFH 570,31

First 579,48 Traufe 576,38 EFH 570,51

OK 569,57 SO 567,09 SO 566,67

OK 567,67 ø500 SO 565,44 ø300 SO 565,02

Bosebach

SCHNITT 1 · SCHNITT 2 · SCHNITT 3 · SCHNITT 4 · SCHNITT 5 · SCHNITT 6 · SCHNITT 7

BESTAND EFH= 579,99 · BESTAND EFH= 580,70 · BESTAND EFH= 579,34

EFH = 571,80 · EFH = 573,00 · EFH = 571,30 · EFH = 578,60 · EFH = 570,50 · EFH = 577,50

BESTAND V.GENEHM. LAGEPLAN

IMBERGWEG · ZUM GEWÄSSER

1 - 10 · 11 · 12 · 13 · 14 · 15 · 16 · 17 · 18 · 19 · 20 · 21 · 22 · 23 · 24 · 25 · 26 · 27 · 28 · 29 · 30 · 31 · 32 · 33 · 34 · 35

Gemeinde Amtzell

Begründung gem § 9 (8) BauGB
zur Bebauungsplanänderung " Amtzell - Ost 2. Änderung "

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan "Amtzell-Ost 2.Änderung" beinhaltet grösstenteils die durch den Bebauungsplan "Amtzell-Ost" vom Juni 1991 überplanten Flächen. Da Grenzverschiebungen bzw. Bauquartiersverschiebungen vorgenommen wurden entspricht der genehmigte Bebauungsplan nicht mehr den rechtlichen und gestalterischen Anforderungen. Desweitern wurde der ausgewiesene Spielplatz auf Flur Nr. 513./4 überplant. Ein Ersatz kommt im Zuge der Planung "Singenberg " zur Ausführung, da dieser neue Spielplatz zentraler geplant wird. Aus diesem Grund entwickelt die Gemeinde Amtzell eine Bebauungsplanänderung "Amtzell Ost 2.Änderung ".

Entwicklung aus der Bauleitplanung
(Flächennutzungsplan, rechtskräftiger Bebauungsplan)

Die Änderung Bebauungsplan Amtzell Ost 2.Änderung "wird aus dem Bebauungsplan " Amtzell - Ost " genehmigt mit Erlass vom Landratsamt 401-612.21 und Änderungsverfahren laut Satzungsbeschluß vom 15.7.1991 entwickelt.
Die überplante Fläche ist zugleich im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wangen/Amtzell/Achberg aufgemommen.

Erläuterungen der Planung (Änderung der Planung)

3.1 Lage

Das Planungsgebiet / der Änderungsbereich des Bebauungsplans "Amtzell-Ost "/ - Änderung'Amtzell Ost 2. Änderung" liegt östlich der historischen
Ortslage von Amtzell in bebautem Ortsgebiet.

3.2 Begrenzung

im Norden durch die Bachniederung des Bösebachs
(Fl.St. Nr. 521/20)
im Osten durch den Gehweg zwischen Falkenweg und Hochgratweg und bebaute Grundstücke Parz. 548, 548/1 und 548/2 des Gebiets "Amtzell - Ost",
Im Süden durch die Alpenstrasse zwischen den Parz. 521/5 und 548/2
Im Westen durch Bösebach und Feldlage "Einfang" (Fl.St.Nr. 520/1 + Fl. St. Nr. 302/2) sowie 305 und Flur Nr. 521/5
(s.auch Lageplan)

3.3 Topographie des Baulandes

stark hängig nach Nord/Nord-Ost und West zur Bachniederung, Kuppenansatz im östlichen Teil des Änderungsbereichs.

höchste Höhe :	Ost	580.70 ü. NN
niedrigste Höhe:	West	567.90 ü. NN
maximale Höhendifferenz:		12.80 m

3.4 äussere Erschliessung

über zwei Stichstrassen
von der Alpenstrasse und über den bestehenden Wohnweg und die vorhandene Brücke von der Pfärricher Strasse aus.

3.5 Gesamtlage

Die städtebauliche Anlage nimmt die in der Umgebung vorgefundenen Bebaungsprinzipien auf.

(WA, offene Bauweise, Stellung und Massen der Gebäude) und führt sie unter Berücksichtigung von Topographie und landschaftsräumlicher Situation weiter.

Sie ist geprägt durch Himmelsrichtung und Hängigkeit des Geländes und steht in besonderer Beziehung zu den landschaftlichen Elementen der Bachniederung, des Waldrandes und der bereits bebauten Flächen.

Bauweise und Stellung der Gebäude sind so konzipiert, dass allseitig, besonders jedoch zur Tallage hin , vielfältige Durchblicke möglich bleiben.

3.6 besondere Festsetzungen

Festsetzungen bzgl. Baumasse und Umriss der Einzelmassnahmen (Gebäudehöhe, Fristhöhe, Dachneigung) sowie bezgl. Dachform und Dachaufbauten sind wegen der besonderen landschaftlichen und beabsichtigten harmonischen Einfügung festgesetzt.

Unter diese Gesichtspunkte fällt auch die Einschränkung der Zahl der Wohnungen pro Gebäude (§ 9 (1) 6 BauGB.

Durch die Streusiedlung ohne direkte Busanbindung werden erfahrungsgemäß mehr Fahrzeuge als in städtischen Bereichen gehalten. Deshalb werden die Stellplätze pro Wohneinheit mit 1.5 Stück festgesetzt (§74 (2) 2 LBO).

Um den Charakter des württembergischen Allgäus zu bewahren sind kein Aussenantennen (auch keine Parabolspiegel) für Fernsehen und Rundfunk zulässig.
Es ist eine Gemeinschaftsantenne vorhanden .

3.7 innere Erschliessung

1. Planstrasse "A" - Imbergweg -

öffentliche Fläche als Wohnstrasse ,
erschliesst ca 11 Hauseinheiten ,
an die Alpenstrasse angehängt, mit Parkierungsflächen
und Strassenbegleitgrün und Wendehammer.

2. Planstrasse "B" Pfänderweg

öffentlicher Wohnweg mit Ausweichstelle vor der Brücke mit
Anschluß über die bestehende Brücke und vorhandenen Wohnweg
an die Pfärricher Strasse.
erschliesst ca. 5 Hauseinheiten
nur für Ziel und Quellverkehr, als Spielstrasse zum
Aufenthalt geeignet, mit kleinem Wendehammer für PKW

3. Alpenstrasse

als bestehende öffentliche Strasse,
erschliesst ca. 6 Hauseinheiten.

3.8 Müllstandorte

Einzelbehälter am Haus, in Hecken eingegrünt oder in
bauliche Anlagen oder Nebenanlagen integriert.

Ein Sammelstandort an der Brücke, am Strassenrand der
Planstrasse B (Pfänderweg) in Hecke eingegrünt,
temporär nur an den Abholtagen von den Anliegern beschickt.

Solange die Zufahrt von der Pfärricher Strasse nicht auf
3.50 m ausgebaut und die Wendemöglichkeit für Müllfahr-
zeuge vor der Brücke noch nicht hergestellt ist, müssen
die Anlieger der Planstrasse B ihre Müllbehälter an den
Abholtagen zum Standplatz an der Pfärricher Strasse
bringen.

Für Flur Nr. 513/4 müssen die Mülleimer an den Abholtagen
an die Sammelstelle Hochgratweg/Ecke Falkenweg gebracht werden

3.9 Niederung des Bösebach

ist im Geländeprofil stark wirksam, in Topograhie und
Vegetation prägnant.

Der Bach selbst liegt nicht im Geltungsbereich der
Änderung, er führt während des ganzen Jahres Wasser aus der
Feldlage im Nord - Osten, ist westlich und östlich
des Planbereichs verdohlt und ans öffentliche Netz
angeschlossen,
soll als offener Lauf im Bestand gesichert bleiben.

3.10 Pflanzgebote

für Hoch- und Halbstämmige Obstbäume,
für Hecken der Einfriedigungen,

für feuchtgebietstypische Vegetation entlang des Baches,
zur Sicherung einer orts- und landschaftstypischen
Mindestdurchgrünung,
und als wesentliches Gestaltungsinstrument der Anlage
im Nahtbereich von privaten, halböffentlichen
(gemeinschaftlichen) und öffentlichen Flächen.

4. Besondere Hinweise

Eine Gemeinschaftsantenne ist vorhanden

Wegen des z. T. stark hängigen Geländes können besondere Massnahmen zum schadlosen Abfluss von Niederschlagswasser erforderlich werden.

Die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser wird ausdrücklich befürwortet.

Die Planstrassen A und B werden als Wohnstrassen ausgebaut, ohne Trennung von Geh- und Fahrspur.

Die Alpenstrasse ist Haupterschliessungsstrasse für die Gebiete "Amtzell Ost I und II" und "Singenberg", das derzeit mit ca. 60 Bauplätzen in Vorbereitung ist.
Die Alpenstrasse ist zugleich Gemeindeverbindungsstrasse zwischen der Gemeinde Amtzell und der Ortsteilen Büchel und Pfärrich.

Aufgestellt vom Planfertiger	Gebilligt vom Gemeinderat
Amtzell, den	Amtzell, den
.....	.....
(Planer)	(Bürgermeister)

Datum

17.02.1997
03.03.1997
30.10.1997
09.03.1998
08.06.1998

****

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

" A M T Z E L L O S T 2. Ä N D E R U N G "

G E M E I N D E A M T Z E L L

L A N D K R E I S R A V E N S B U R G

****

Inhaltsverzeichnis

Textliche Festsetzungen	Seite	4 - 13
Anlage 1 - Geländeschnitte	Seite	14 - 17
Anlage 2 - Allgemeiner Grundwasserschutz	Seite	18
Anlage 3 Regenwassernutzung	Seite	19
Anlage 4 Gebäude - Höhenfeststetzungen bei besteh. Häuser	Seite	20 - 22

Textlicher Teil Bestand "Bebaungsplan Amtzell Ost"
Planstand 7/1991 Seite Bestand 1 - 9

Textliche Festsetzungen

Zum Bebauungsplan "Amtzell Ost - 2.Änderung "
Stand 08.06.1998
Gemeinde Amtzell, Landkreis Ravensburg

1. Rechtsgrundlagen :

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung von 27.08.1997 (BGBI.I.S 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBI.I S.2902)

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGB1. I S 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBI.I.S.466)

3. Landesbauordnung (LBO) für Baden - Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (Gbl. S. 521)

4. Planzeichenverordung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBI.I S.58)

5. Gemeindeordnung(GemO) für Baden Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl.S.578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1997 (Gbl.1997 S.101)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist durch zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan festgelegt. (s. Lageplan vom 09.03.1998)

Mit Randstreifen markierte Textzeilen sind gegenüber dem Orginal- Festsetzungen von 1991 geändert.

2.2. Art der Baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

2.3 Mass der Baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

1. Das Mass der baulichen Nutzung wird gemäss § 16(2) BauNVO bestimmt durch die im Lageplan eingetragene Geschossflächenzahl (GFZ) (§20 BauNVO) sowie der Zahl der Vollgeschosse

2. Für First- und Aussenwandhöhen sind Höchstwerte festgesetzt § 16(2)4 BauNVO in Verbindung mit §2(6) LBO

Gebäudehöhen § 18 BauNVO

Die Aussenwandhöhen werden durch höchstzulässige

Traufhöhen bestimmt.(Schnittkante der Aussenwand mit Oberkante Dachhaut

Für 2/3 der jeweiligen Trauflängen eines Gebäudes wird eine höchstzulässige Traufhöhe festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt der Höhenmessung (Traufhöhe) für die neuen Gebäuden ist die festgelegte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die Traufhöhe beträgt bei den noch zu erstellenden Gebäuden (13,17-20 und 25-29) 3.50 m (s.auch Eintrag im Lageplan) Bei Ausführung von Aufdachdämmung Traufhöhe 3.75 m

Bei dem Gebäude 16 (Parz. 513/4) ist die Traufhöhe auf 3.40 m festgesetzt - Bei Ausführung Aufdachdämmung Traufhöhe 3.65 m.

Die höchstzulässige Firsthöhe wird auf max. 6.0 m festgesetzt gemessen von Oberkante Rohboden des 1. Dachgeschosses bis Oberkante Firstziegel.
(Gilt bei den noch zu erstellenden Gebäuden 13,17-20 und 25 - 29 sowie bei den bestehenden Gebäuden)

Die höchstzulässige Firsthöhe für Gebäude 16 wird auf max 5.20m festgesetzt gemessen von Oberkante des 1. Dachgeschosses bis Oberkante Firstziegel.

Aussenwand - Höhenfestsetzungen bei bereits besteh. Gebäuden s. Festsetzung laut Pkt. 3.3 Stand 7/1991 einschl. Erläuterung s. Anlage 4

2.4 Höhenlage § 9 (2) BauGB

Alle Höhenangaben über NN beziehen sich auf das neue System.

Die Höhenlage der baulichen Anlage richtet sich nach der Höhenlage Erschließungsstrasse und des vorh. Geländes.
Die Höhenlage der baulichen Anlage wird für jedes einzelne noch nicht bebaute Bauquartier im Bebauungsplan festgesetzt durch Eintrag der als Höchstgrenze festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH), gemessen in Meter über Normal-Null (NN) Meereshöhe.
Bezugspunkt ist die Oberkante Rohdecke des Kellergeschosses bzw. die Oberkante Rohfußboden bei nicht unterkellerten baulichen Anlagen.

Höhenabweichungen bis +/- 0.30 m sind als Ausnahme möglich

2.5 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude § 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude werden auf max. 2 festgesetzt.

2.6 Bauweise und Stellung der Gebäude § 9(1) 2 BauGB

1. Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. (§ 22 (2) BauNVO)

2. Die Stellung der Gebäude ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.

2.7 Überbaubare Grundstücksfläche und Flächen der Nebenanlage § 9 (1) 2 und 4. BauGB

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen dargestellt.

   Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile im Sinne des § 5(6) Ziff. 1+2 LBO sind zulässig.

2. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO ist nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig Ausnahmsweise können auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Sichschutzwände aus Holz oder geputzem Mauerwerk bis 1.80 m Höhe,
   Pergolen und Wintergärten bis i.M.ca.2.80 m Höhe zugelassen werden, wenn die Vorgartenzone frei bleibt und die Grundfläche max. 20m2 nicht übersteigt.
   Ausnahmsweise können auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Geschirrhütten und Gartenlauben bis zu einer Grundfläche von 12m2 und einer max. Höhe von 2.50 m, entspricht max. 30m3.

3. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dafür ausgewiesene Flächen und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Offene Einzelplätze können als Ausnahme ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Vorgartenbereich zugelassen werden, wenn es die Geländeverhältnisse zulassen.

5. Abstellplätze für Boote, Wohnwagen und Mobilheime sind grundsätzlich außerhalb von Gebäuden nicht zugelassen.

2.8 Leitungsrechte § 9(1) 21 BauGB Gemeinschaftsfläche

Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger ist durch zeichnerische Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.
Eingetragene pers. Dienstbarkeit für die Gemeinde Amtzell zur Duldung des Abwasserkanals

2.9 Pflanzgebot § 9(1) 25a BauGB + § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB.

1. An den im zeichnerischen Teil, des Bebauungsplans ausgewiesenen Stellen sind hoch - oder halbstämmige heimische

Bäume zu pflanzen, bzw. zu erhalten, zu pflegen und bei evtl. Ausfall zu ersetzen.

Bestehende Obstbäume, die im zeichnerischen Teil mit Pflanzgebot belegt sind, sind auf ihren Erhaltungsstand zu prüfen, vor dem Beginn der Baumassnahmen zu schützen, bzw. bei schlechten Zustand durch geeignete Neupflanzung zu ersetzen.
Während der Bauzeit sind besondere Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 " Schutz von Bäumen , Pflanzbeständen und Vegetationsflächen " erforderlich .

Darüberhinaus ist je angefangene 250m2 nichtüberbaute Grundstücksfläche ein weiterer heimischer Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Ausfall zuersetzen.

2. Die Mindesthöhe der Hoch- und Halbstämme muss zum Zeitpunkt der Neupflanzung /Abnahme 3.50 m betragen.

3. Zugelasen sind:
in den Hausgärten: heimische Obstarten wie Apfel, Birne, Kirsche und Pflaume

entlang dem Bachlauf:
Weide, Erle, Esche, Schilf und Hasel

4. Die bestehende Bepflanzung des Bachlaufs gegen Flur Nr. 521/20 ist im Bestand zu erhalten und zu plfegen.

2.10 **Flächen für die Herstellung des Strassenkörpers**
§ 9 (1) 26 BauGB

Abgrabungen , Aufschüttungen und unterirdische Stützbauteile im Zuge der öffentlichen Strassen und Wegebaus sind auf dem Grundstück zu dulden.

3. Baurechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO (96)

Äussere Gestaltung baulicher Anlagen und Nebenanlagen
§ 74 (1) 1 LBO (96)

Die Gebäude und Anlagen der Doppelhäuser sind als Einheit zu gestalten.
Insbesondere sind Materialien, Farben, Öffnungen von Fassade und Dach, Dachüberstände und Baudetails, die das äussere Erscheinungsbild besonders prägen, aufeinander abzustimmen.

1. Grosse Fassadenteile sind nur als geputzte oder holzverkleidete Flächen zulässig.

2. Flachdächer sind nicht zulässig.

3. Die Dächer der Wohngebäude

sind als symmetrische Satteldächer auszuführen.

Die Dachneigung beträgt bei den noch zu erstellenden und best. Gebäuden mind. 35 - max. 40 Grad
Erstellende Gebäude sind wie nachstehend aufgelistet Gebäude (13,17-20 und 25-29)

Bei dem Gebäude 16 (Parz. 513/4) ist die Dachneigung auf mind. 28 bis max. 35 Grad festgelegt.

Für die Dachdeckung der Satteldächer sind nur kleinteilige, unglasierte (nichtglänzende) Ziegel oder Dachsteine von grauer, roter bis rotbrauner Farbe zulässig.
Gauben dürfen im einzelnen nicht breiter als 2.0 m sein. In der Summe darf ihre Breite nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Trauflänge betragen.
Der Mindestabstand von Gauben untereinander soll 1.0 m nicht unterschreiten.
Dachaufbauten sind als Einzelgauben in Form von Giebel-, Schlepp,- und Dreiecksgauben zugelassen.

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

Dachflächenfenster sind nur bis zu einer max. Grösse von 0.6 m2 Glasfläche pro Dachfläche zulässig.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie müssen sich in Farbe, Gestalt und Struktur dem Gebäude anpassen Glänzende Materialien sind nicht zugelassen.

4. Die Dächer von Garagen
sind als geneigte Dächer auszuführen.
Sie sind mit den Dächern des Hauptgebäudes zu verbinden wenn möglich sollten sie deshalb mit der gleichen Dachneigung ausgeführt werden.

Die Neigung der Garagendächer darf 18 Grad nicht unterschreiten. Das Eindeckmaterial soll dem der Wohngebäude entsprechen.

3.2 Antennenanlage § 74 (1) 4 LBO
Da eine Gemeinschaftsantenne vorhanden ist, sind keine Aussenantennen (auch keine Parabolspiegel) für Fernsehen und Rundfunk zulässig.
Es wird eine Ausnahme gewährt wenn dargelegt werden kann, daß über die Gemeinschaftsatenne bestimmte Programme nicht empfangen werden können.

3.3 Gestaltung der Aussenanlagen
unbebaute Fläche § 74 (1) 3 +(2) LBO

3.3.1 Gelände

1.1 Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

1.2 Stützmauern auf der Grundstücksgrenze sind nicht zulässig.

1.3 Die Krone von Aufschüttungen und die Sohle von Abgrabungen dürfen nicht mehr als 1.0 m über bzw. unter dem vorhandenen Grundstück liegen.

1.4 Befestigte Flächen (Terrasse, Zufahrt, Stellplatz Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen.

1.5 Entsprechend § 74 LBO müssen 1.5 Stellplätze je Wohneinheit nachgewiesen werden.
Bei Dezimalzahlen wird aufgerundet.

3.3.2 Einfriedigungen

2.1 Als private Freihalteflächen für die Schneeräumung sind Einfriedigungen 0.5 m bzw. 1.0 m von der Strassenbegrenzungslinie zurückzusetzen, soweit im zeichnerischen Teil eingetragen.

Die Art der Einfriedigung der Grundstücke ergibt sich, soweit bindend, aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans(Pflanzgebot).

Als Heckenpflanzen stehen hierfür zur Auswahl:

Feldahorn, Hainbuche, Liguster, Lebensbaum
als geschnittene Hecken,
Höhe 1.0 m bis 2.0 m
Breite bis 1.00 m

Zierkirsche, Prachtspiere, Weigelie, Wildrosenarten,
als freiwachsende Hecken
Höhe 1.50 m bis 2.50 m

Offene Einzäunungen aus Holz sind bis zu einer Höhe von 1.0 m zugelassen.
(senkrechte Holzstaketen ohne Profillierung)

Im Bereich der Grundstückszufahrten und Einmündungen dürfen die Heckenpflanzungen und offene Einzäunungen eine Höhe von 0.70 m nicht übersteigen.
(Sichtbeeinträchtigungen).
Weitere heimische Heckenpflanzungen sind zulässig, sofern sie den Charakter der vorgenannten entsprechen.

2.3 Müllbehälter sind in die baulichen Anlagen bzw. Grundstückseinfriedigungen zu integrieren.

Türen der Müllboxen dürfen nicht in die öffentlichen und mit Geh- und Fahrrecht belegten Flächen schlagen.

2.4 Mauern jeglicher Art sind nicht zugelassen.

4. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Bau GB Absatz 6

Freihaltung Gewässerrandstreifen § 68a , und § 68b WG

Im Bereich des Bösebaches muß ein mind. 5.00 m breiter Gewässerrandstreifen auch von weiteren festen Einbauten w. z.B Gartenmaueren, Zäune, Befestigungen des Bodens in Form von Platten, Auffüllungen usw. freigehalten werden. Der Schutzstreifen soll die jederzeitige Zugänglichkeit zum Zweck der Gewässerunterhaltung mit entsprechenden Gerätschaften, die freie Begehbarkeit und den notwendigen Freiraum für die Gewässerdynamik und für einen Pflanzstreifen sichern.

5. **Hinweise:**

1. **Immissionen infolge Landwirtschaft**

Angrenzend an das Plangebiet erstrecken sich Flächen für die Landwirtschaft. Es wird auf die zu erduldenden nutzungsbedingten Störeinflüsse hingewiesen, wie z.B Düngungen aller Art und Lärmbelästigungen durch Maschineneinsatz.

2. **Baugrund**

Es wird empfohlen, vor der Gebäudeplanung eine geologische Bodenuntersuchnung bzw. eine Bodenbohrung vorzunehmen, um entsprechende Gründungsmaßnahmen einplanen zu können.

3. **Bauplatzgrössen bzw. Grundstücksgrenzen**
Die im Lageplan eingezeichneten Grundstücksgrenzen sind nicht verbindlich - Genauer Grundstücksverlauf siehe Kataster.

4. **Höhenaufnahmen**

Die im Lageplan dargestellten Höhenlinien und Einzelhöhen sollten vor Beginn der Objektplanung an Ort und Stelle geprüft werden und mit der Erschließungsplanung der Gemeinde gegestimmt werden.

Bei evtl.Widersprüchen oder Unstimmigkeiten der Lageplaninhalte des Bebauungsplanes setzt die Gemeinde im Einvernehmen die erforderlichen Angaben fest.

5. **Fertigstellung der Bepflanzung**

Die Bepflanzung muß gem. § 178 BauGB bei der Fertigstellung der baulichen Anlage erfolgt sein, spätestens jedoch vor Beginn der nächsten Vegetationsperiode.

6. **Einhaltung Nachbarschaftsrecht**

Bei allen privaten Pflanzungen und Einfriedigungen gegenüber Grundstücksgrenzen sind erforderlichen Abstände gem. Baden Würtembergischen Nachbarrecht einzuhalten.

7. **Brauchwasser**

Die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser wird ausdrücklich befürwortet - Die Installation einer Brauchwasseranlage ist nach den einschlägigen Vorschriften der Haslachwasserversorgung Neukirch und der Gemeinde Amtzell vorab genehmigen zu lassen.

8. Hinweise EVS

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unterhält die EVS Niederspannungs-Erdkabelanlagen zur Versorgung der bereits bestehenden Gebäude. Neu hinzukommende Gebäude werden ebenfalls mit Erdkabeln angeschlossen. Insofern sind entlang der öffentlichen Strassen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 0.5m Standorte für Einrichtungen für die Stromversorgung der EVS (Kabelverteilerschränke) zu dulden.

Anlagen
Geländeschnitt 1 - 7 (DIN A3 - Blätter) - Anlage 1
Allgemeiner Grundwasserschutz Anlage 2
Regenwassernutzung - Anlage 3
Gebäude - Höhenfestsetzungen bei best. Häuser Anlage 4

Aufgestellt vom Planfertiger	Gebilligt vom Gemeinderat
Amtzell, den	Amtzell, den
.....	.....
(Planer)	(Bürgermeister)

Datum

17.02.1997
03.03.1997
30.10.1997
09.03.1998
08.06.1998

Anlage 3

Regenwassernutzung

1. Allgemeines

Bei dem von Dachflächen abfließenden Niederschlagswasser kann eine wesentliche Verschlechterung der Qualität eintreten, wenn es durch Vogelkot und Resten von Kleintieren weiter verunreinigt wird. Das heißt, es muß mit mikrobiologischen Belastungen gerechnet werden.

Weitere organische und anorganische Belastungen aus dem Regen bzw. aus der Dachoberfläche können die Wasserqualität nachteilig beeinflussen (niedriger ph-Wert, Pflanzenschutzmittel, Schwermetalle usw.).

Deshalb sollte das Niederschlagswasser nur dort Anwendung finden, wo auf Trinkwasserqualität verzichtet werden kann.

Der gebotene sparsame Umgang mit Trinkwasser kann auch dadurch erreicht werden, daß der Bürger sein persönliches Verbrauchsverhalten umstellt, wassersparende Einrichtungen und Armaturen einbaut und wassersparende Haushaltsgeräte verwendet.

2. Regenwasseranlagen - Trinkwasseranlagen

Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach der Trinkwasserverordnung § 17 (1) und nach DIN 1988 - Teil 4 - Abs. 3.2.1 nicht zulässig.

Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind soweit sie nicht erdverlegt sind, farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Alle Entnahmestellen, die mit Dachablaufwasser gespeist werden, sind mit den Worten „kein Trinkwasser" schriftlich oder bildlich zu kennzeichnen (DIN 1988 Teil 2 Abs. 3.3.2).

Um Fehlanschlüssen und Fehlnutzungen und damit verbundenen hygienischen Risiken auch für das öffentliche Wasserversorgungsnetz vorzubeugen, ist auf eine ordnungsgemäße Installation zu achten.

Eine Überprüfung dieser Anlagen sollte durch das Wasserversorgungsunternehmen durchgeführt werden.

Auf die Wasserversorgungssatzung (Teilbefreiung vom Benutzungszwang) wird hingewiesen.

Außerdem hat der Kunde nach der AVB Wasser V § 3 (2) vor der Errichtung einer Eigengewinnungsanlage dem Wasserversorgungsunternehmen Mitteilung zu machen.

Anlage 4

3.3 Gebäudehöhen § 73 (1) 7. LBO

Die Gebäudehöhen werden durch die höchstzulässigen Aussenwandhöhen und die Firsthöhen in Verbindung mit der Dachneigung begrenzt.

Die Höhen sind im Geländeschnitt zum Bauantrag nachzuweisen.

.1 Für 2/3 der zur Strassenseite (Gemeinschaftsfläche) liegenden Trauflänge eines Gebäudes wird eine maximale Wandhöhe festgesetzt.

Diese ist bestimmt durch die Oberkante der Erschliessungsfläche in Fassadenmitte (Strassenbegrenzungslinie) und den Schnittpunkt von Aussenkante Wand und Oberkante Dachhaut (§ 6 (4) 2 LBO).

Anlage 4

Sie beträgt

1. bei eingeschossiger Bauweise (I):
talseits der Erschliessungsfläche: max. 4,50 m - d
bergseits der Erschliessungsfläche: max. 4,50 m + d

2. bei eingeschossiger Bauweise mit ausbaubarem Untergeschoss als Vollgeschoss (I+U):
talseits der Erschliessungsfläche: max. 3,50 m - d
bergseits der Erschliessungsfläche: max. 3,50 m + d

3. bei zweigeschossiger Bauweise:
talseits der Erschliessungsfläche: max. 6,50 m - d
bergseits der Erschliessungsfläche: max. 6,50 m + d

d = Höhendifferenz von natürlichem Gelände zwischen Hinterkante der Strassenbegrenzungslinie (bzw. Gemeinschaftsfläche) und Vorderkante der Fassade

.2 Die zulässige Firsthöhe wird auf max. 6,00 m festgesetzt, gemessen von Oberkante Rohboden des 1. Dachgeschosses bis Oberkante Firstziegel.

.3 Geringfügige Abweichungen von den Höhenfestsetzungen sind als Ausnahme zulässig.

Anlage 4

B-PLAN „AMTZELL-OST IV"

SKIZZE ZUR ERLÄUTERUNG VON PKT. 3.3 DER TEXTL. FESTSETZUNGEN





