

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan "Lochacker", Gemeinde Amtzell

Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 - 2, 8 - 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. 1 Seite 2256) -BBauG- zuletzt geändert am 26.07.1979.
2. §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. 1 Seite 1763) -BauNVO-
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes -PlanZV- vom 30.07.1981.
4. §§ 3, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg -LBO- in der Fassung vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 770).

Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 -BBauG-)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan. Gaststätten sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§§ 16 - 21 Baunutzungsverordnung, entsprechend den Einschrieben im Plan.

1.3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz, § 22 Baunutzungsverordnung "Offene Bauweise" entsprechend den Einschrieben im Plan. Grundsätzlich sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von höchstens 50 m zu errichten, jedoch sind Garagen entsprechend den Ausführungen unter 1.5 Satz 7 möglich bzw. zulässig.

1.4 Oberbaubare Grundstücksflächen

In den überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung zulässig, sofern sie in den Baukörper integriert und städtebaulich verträglich sind.

Ausnahmsweise Zulassung von Garagen und Stellplätzen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit Belange des Verkehrs und des Städtebaus nicht beeinträchtigt werden. Weiterhin sind die für den Betrieb des Ortsnetzes erforderlichen Kabelverteilungskästen des Stromversorgungsunternehmens in der nicht bebaubaren Fläche zulässig.

Im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen sind Sichtschutzwände mit den unter 2.4 festgelegten Anforderungen, soweit Belange des Städtebaus sowie Verkehrsbelange nicht beeinträchtigt werden. Die maximale Ausdehnung der Sichtschutzwand darf 7 m, gemessen von der Außenwand des Hauptbaukörpers, nicht überschreiten. Die gesamte Abwicklungslänge der Sichtschutzwand darf max. 11,0 m betragen, wobei die maximale Seitenlänge der Mauer ohne mindestens 60° Knickung 7,00 m beträgt. Der Mindestabstand zur Straße beträgt 2,00 m.

1.5 Flächen für Garagen

Garagen sind am Haus im Bereich der dafür eingetragenen Stellen zu errichten. Garagen mit senkrechter Zufahrt zur öffentlichen Straße müssen von dieser einen Abstand von mindestens 5,00 m erhalten.

Von der Festsetzung der Stellung der Garagen können in begründeten Fällen Ausnahmen zugelassen werden, falls nachbarliche und städtebauliche Interessen sowie straßenverkehrsrechtliche Belange (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) nicht beeinträchtigt werden.

Garagen sind als Anbau an das Wohnhaus unter abgeschlepptem Dach oder mit Satteldach unter Einbehaltung der vorgeschriebenen Dachneigung zu erstellen. Begründete Ausnahmen sind möglich, falls nachbarliche und städtebauliche Interessen sowie straßenverkehrsrechtliche Belange (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) nicht beeinträchtigt werden. Garagen mit Satteldach oder unter abgeschlepptem Dach sind aufgrund der festgesetzten abweichenden Bauweise ohne Einhaltung des Grenzabstandes zulässig. Die Grenzbebauung dieser Garagen darf max. 9 m betragen.

Garagen sind in der Bebauung südlich der Straße im Untergeschoß vorgeschrieben.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Gebäudehöhe und Gebäudeform, Dachneigung und Dachform, Sockelhöhe

2.1.1 Es gelten die Einschriebe im Plan.

Dachaufbauten sind allgemein zulässig.

Dachaufbauten in Form von kleinen Einzelgauben sind als Ausnahme (Dachgaubenbreite max. 1,90 m) zulässig, ebenso Oberlichter, die durch pulldachartige Versetzung der Dachflächen innerhalb der zugelassenen Dachformen entstehen. Die Breite der Dachversätze darf jedoch max. 1/3 der Gesamtdachlänge nicht überschreiten. Ebenso darf die Summe der Breitenmaße der Einzelgauben max. 1/3 der Gesamtdachlänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind max. einer pro Wohngebäude und max. 2,75 m breit zulässig. Die Dächer sind mit ziegelroten (Farbe zwischen naturrot und rotbraun) Materialien einheitlich einzudecken. Der Dachüberstand muß mindestens 0,75 m betragen.

Dies gilt nicht für Gebäudevor- und rücksprünge. Die Traufhöhe (gemessen am Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers, also nicht an den Vorbauten, den Dachvorsprüngen und Garagenvorbauten, mit der Unterkante Dachsparren), bezogen auf die EFH, darf maximal bei eingeschossiger Bauweise 3,10 und bei 2-geschossiger Bauweise 5,85 m nicht überschreiten. Eine Erhöhung der Traufhöhe durch Rücksprünge in der Fassade fällt nicht unter diese Bestimmung.

In den Fällen zusammengebauter Garagen muß die Traufhöhe der Nachbargarage entsprechen. Für die Dachform und Dachneigung sind die Einschriebe im Plan verbindlich. Krüppelwälm bei Satteldächern sind zulässig. Die EFH ist für jedes Haus und jede Garage ± 20 cm festgelegt. Die max. Firsthöhe wird im Plan, auf die EFH bezogen, festgelegt.

2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen, Leitungen

Für die Bebauung nördlich der Erschließungsstraße sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf ein Minimum zu beschränken und dem Gelände anzupassen. Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten. Auffüllungen an der Gebäudefassade dürfen max. 1,00 m betragen.

Für die Bebauung an der Bergstraße können Geländeaufschüttungen zwischen Bergstraße und Gebäude so ausgeführt werden, daß die bergseitige Fassade eingeschossig in Erscheinung tritt.

Der Neigungswinkel der Böschung darf das Verhältnis 1 : 3 nicht überschreiten.

Die Böschungskronen sind entsprechend auszurunden.

2.3 Versorgungsanlagen

Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

Antennenanlagen sollen als Unterdachanlagen ausgeführt werden.

Pro Gebäude ist höchstens eine Rundfunk- bzw. Fernsehantenne auf dem Gebäude zulässig.

2.4 Außere Gestaltung

Die Fassaden der Gebäude müssen Holz, Putz, geschlämmtes Mauerwerk oder Kombinationen dieser Materialien zeigen. Die Putzflächen sind in hellen Farbtönen auszuführen. Ein greller Farbanstrich ist nicht zulässig. Asbestzementverkleidungen (z.B. Eternit), blankes Aluminium oder Blech sind zur Außenwandverkleidung nicht zulässig.

Stützmauern sind zulässig, soweit sie vom Gelände her notwendig sind. Sie dürfen max. 1,50 m hoch sein und höchstens eine Länge von 10 m haben. Sie sind in gestocktem Beton oder in Holzpalisaden auszuführen. Sichtschutzwände sind in der Mindesthöhe, die den Sichtschutz gewährleistet (max. 2,00 m), nur zugelassen, wenn sie direkt mit dem Hauptbaukörper verbunden (türartige Durchgänge von max. 1,30 m Breite sind möglich) und aus denselben Materialien sind und somit als gestalterische Einheit wirken.

Sonstige Sichtschutzmaßnahmen sind nur in Form von Bepflanzungen zulässig.

Als Material dürfen für die Sichtschutzwände und -mauern nur Naturstoffe (z.B. Beton gestockt, Mauerwerk verputzt und Holz) verwendet werden. Kunststoffe sind unzulässig.

Als Ausnahme ist im Einzelfall unter besonderer Abwägung städtebaulicher Belange zur Nutzung der Sonnenenergie eine Abweichung in der äußeren Gestaltung möglich (z.B. großflächige Südverglasungen).

2.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit Ausnahme innerhalb der Sichtdreiecke, als Holzzäune max. Höhe 0,90 m, als geschnittene oder lockere Hecke mit innenliegendem Wildzaun max. Höhe bis 1,20 m zulässig. Als Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Nutzfläche ist bei allen Einfriedungsarten eine Höhe bis 1,20 m zulässig. Wird im Vorgartenbereich zur Wohnstraße ein Zaun vorgesehen, so ist dieser von der zugehörigen Wohnstraßenkante um mindestens 1 m in das Baugrundstück zurückzusetzen.

2.6 Pflanzliste

Auch wenn auf einem Baugrundstück kein Pflanzgebot (siehe § 9 (1) 25 BBauG) eingetragen ist, sind auf dem nicht überbauten Teil eines Baugrundstücks mindestens ein heimischer hochwachsender Laubbaum zu pflanzen. Als Baumarten kommen hier und beim Pflanzgebot in Frage:

Hochstammobstbäume, Ahorn, Linde, Birke, Erle, Eiche, Wildkirsche.

Als Zwischenpflanzung für niedere Gehölze Heckenkirschen, Pfaffenhütchen, Haselnuß, Weißdorn, Schwarzdorn, Berberitze, Weinrose, Gemeiner Schneeball, Wolliger Schneeball, Kreuzdorn, Faulbaum, Traubenkirsche, Eberesche, Besenginster, Roter/Schwarzer Holunder, Weide.

Bei Pflanzungen sind die Abstandsvorschriften des Nachbarrechts zu beachten.

2.7 Zufahrtsbereiche + Stellplatzbereiche

Die Oberflächenbefestigung der einzelnen Zufahrtsbereiche zwischen Straßenraum und Garageneinfahrt sowie zusammenliegende Hausvorbereiche müssen innerhalb der im Plan dargestellten Bereiche einheitlich gestaltet werden. Zulässig sind Betonverbundpflastersteine rechteckig oder quadratisch, Natursteinbeläge. Teerflächen sind nur zulässig, wenn sie durch Natursteinpflasterbänder bzw. Flächen gegliedert werden (Anteil des Natursteinpflasters mindestens 6 % der befestigten Fläche).

Hinweis

2.8 Garagen und Stellplätze

Je Einfamilienhaus sind mindestens 2 Garagen bzw. Stellplätze für PKW nachzuweisen. Für jede weitere Wohneinheit ist zumindest ein weiterer Stellplatz bzw. Garage nachzuweisen.

Aufgestellt vom Planfertiger
Ravensburg, den 21.06.1985

Gebilligt vom Gemeinderat
Amtzell, den ...7.10....1985....

DIPL. ING. D. RÄDLE
STADTPLANER SRL
FREIER ARCHITEKT
OLGASTRASSE 10
7980 RAVENSBURG
0751/23923+32057

Rädle

Mühl

.....
Bürgermeister

Begründung zum Bebauungsplan "Lochacker" der Gemeinde Amtzell
gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

I. Allgemeines

Das Baugebiet "Lochacker" liegt am Nordwestrand des Dorfes Amtzell direkt an der Bergstraße. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Wangen weist für dieses Gebiet Wohnbebauung aus. Es wird begrenzt

im Süden durch die bisherige Bebauung des Dorfes an der Bergstraße
im Westen durch die Bergstraße
im Norden durch das Wohnhaus Bergstraße 30 und die Parzelle 1143
(Hinterwiese)
im Osten durch die Parzelle 125 (Weiherwiesle).

Es handelt sich um die Fortsetzung der Bebauung des Dorfes an der Bergstraße in westlicher Richtung. Das Grundstück befindet sich derzeit noch im Eigentum der Eheleute Alfons und Anna Vogler, Amtzell. Die Gemeinde wird das 82,88 ar große Gelände jedoch von diesen erwerben, die Kaufverhandlungen sind abgeschlossen, der notarielle Vertrag wird im Laufe des Sommers unterzeichnet.

II. Art des Baugebietes und Bauweise

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von 0,82 ha. Sie wird als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Baunutzungsverordnung) ausgewiesen. Das Gebiet wird von einer Stichstraße mit Wendepflanzung erschlossen, wobei diese Straße später eventuell über die Parzelle 1143 ausgedehnt wird und dort weitere Grundstücke erschließen kann. Beabsichtigt ist die Ausweisung von etwa 8 kleineren Grundstücken für Einzelhäuser und 2 Grundstücke für je ein Doppelwohnhaus.

III. Erschließung

Die Erschließungsstraße mit der voraussichtlichen Bezeichnung "Im Lochacker" wird über die Bergstraße an das Verkehrsnetz der Gemeinde Amtzell angeschlossen. Das Abwasser wird über die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Amtzell der Kläranlage Pflögelberg der Stadt Wangen zugeführt. Die Trinkwasserversorgung wird vom öffentlichen Wasserversorgungszweckverband Haslachgruppe, Neukirch gewährleistet. Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der EVS, die Fernsprechanlage durch die Deutsche Bundespost.

IV. Kosten

Die überschlägig ermittelten Gesamtkosten betragen:

- a) ca. DM 450.000,-- für den Grunderwerb samt Nebenkosten
- b) ca. DM 80.000,-- für den Straßenbau- und Beleuchtung
- c) ca. DM 60.000,-- für die Kanalisation
- d) ca. DM 50.000,-- für die Wasserversorgung
- e) ca. DM 15.000,-- für Sonstiges (Planung usw.)

Sämtliche Kosten sind im Vermögenshaushalt 1985 eingestellt und finanziert. Die Erschließung des Gebietes ist für den Herbst 1985 vorgesehen.

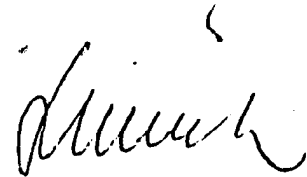
V. Sonstige Maßnahmen

Zur Durchführung dieses Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Aufgestellt vom Planfertiger:
Ravensburg, den 21.6.85

Anerkannt: 21.6.85
Amtzell, den

DIPL. ING. D. RÄDLE
STADTPLANER SRL
FREIER ARCHITEKT
OLGASTRASSE 10
7980 RAVENSBURG
0751/23923+32057



.....
Bürgermeister

Gebilligt vom Gemeinderat der Gemeinde Amtzell am:

7.10.1985