

Schriftlicher Teil (Teil B)

1. Bebauungsplan „Am Möwenweg“

Stadt Bad Buchau, Landkreis Biberach

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1.1 Zulässig sind:

Folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.1.2 Nicht zulässig sind:

Folgende in § 4 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Folgende in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 (2) i.V.m. 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die Traufhöhe wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion. Die Dachkonstruktion bezeichnet das Traggerüst eines Daches; die für die Standsicherheit notwendige Konstruktion.

Die Firsthöhe (beim geneigten Dach) bzw. die Gebäudehöhe beim Pultdach, bzw. versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebauten Pultdach wird gemessen von der tatsächlichen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zur höchsten Stelle der Dachfläche.

Teilgebiet WA 1:

Mehrseitig geneigte Dächer:

Maximale Traufhöhe (TH max): 6,50 m

Maximale Firsthöhe (FH max): 9,50 m

Pultdächer:

Maximale Traufhöhe (TH max): 6,50 m

Maximale Gebäudehöhe (GH max): 8,50 m

Teilgebiet WA 2:

Mehrseitig geneigte Dächer:

Maximale Traufhöhe (TH max): 4,80 m

Maximale Firsthöhe (FH max): 8,50 m

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Abweichende Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge des Hauptgebäudes auf 18,00 m begrenzt.

- zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser -

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt. Die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen gelten nur für die Hauptbaukörper der Gebäude.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor Garagentoren und offenen Garagen (allseitig Wände ohne Tor) ist zur Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straße heranrückt. Für Carports (überdachter Stellplatz ohne Wände) gilt diese Regelung nicht.

Überdachte Stellplätze und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche 1,00 m zurückbleiben und haben von öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten (bei Vorhandensein eines Dachvorsprungs: 0,50 m).

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind im Rahmen der Bestimmungen des § 23 (5) BauNVO zusätzlich in direktem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Soweit es sich um Gebäude handelt sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Freistehende Nebenanlagen (wie z.B. Garten- und Gerätehäuschen, Holzschuppen und Gewächshäuser) sind insgesamt in einer Größe von maximal 40 m³ umbauten Raumes pro Grundstück in eingeschossiger Bauweise und unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zu errichten.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschächte, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind auf den nicht überbaubaren Flächen und entlang von öffentlichen Straßen und Wege auf den privaten Grundstücksflächen in einem Geländestreifen von 1,00 m Breite zu dulden.

1.7 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt max. 3,0 Wohneinheiten. Für die einzelnen Teilgebäude von Doppelhäusern sind max. 2,0 Wohneinheiten zulässig.

1.8 Öffentliche Parkplätze (§ 9 (1) 11 BauGB)

An den gekennzeichneten Stellen sind öffentliche Parkplätze anzulegen. Die genaue Lage der Parkplätze mit den jeweiligen Baumquartieren auf öffentlichen Flächen kann im Zuge der Erschließungsplanung angepasst werden.

1.9 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Zweckbestimmung: Erholungsfläche

Die öffentlichen Grünflächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und dauerhaft zu sichern.

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Die gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Grünflächen auszubilden und dauerhaft zu sichern.

1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Maßnahme 1: Rodungsarbeiten

Vor Beginn der Bauarbeiten muss durch eine fachkompetente Person sichergestellt werden, dass sich dort keine Nistgelegenheiten besonders geschützter Arten befinden. Sollten bei der Überprüfung entsprechende Nester gefunden werden, müssen die Rodungsarbeiten im Zeitraum von Oktober bis Februar erfolgen. Ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG stellt nach § 69 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld belegt wird.

Maßnahme 2: Oberbodenabtrag

Um vermeidbare Tötungen von besonders geschützten Amphibien auszuschließen, ist der Oberboden im Zeitraum Mai-Juni abzuschleppen. Da in diesem Zeitraum Brutgelegenheiten von Vogelarten zu beachten sind, sollten im vorhergehenden Winter im Baufeld alle Gehölze und ggf. Schilfbestände abgemäht werden (z.B. mit Forstmulcher). Bodenbrüter, z.B. Stockente, sind im Baufeld aufgrund der Lebensraumausstattung (mangelnde Deckung) dann ebenfalls nicht zu erwarten.

Maßnahme 3: Getrennte Ableitung von Niederschlagswasser

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist getrennt in einem Regenwasserkanal zu fassen und der Versickerungs-/Retentionsmulde zuzuführen. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

Maßnahme 4: Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind ausreichend dimensionierte Mulden mit 30 cm Oberbodenschicht zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers anzulegen. Zur Ansaat ist ein gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Die nördliche Rückhaltefläche umfasst ebenfalls die ökologische Umgestaltung des Weihergrabens.

1.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot 1: Baumpflanzung auf dem Baugrundstück

An den gekennzeichneten Stellen ist je Baugrundstück ein gebietsheimischer großkroniger Laubbaum der Pflanzenliste 1 mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Bebauungsplan angegebenen Standorte dienen als Anhaltspunkte und können parallel zur Straße um bis zu 3,00 m verschoben werden. Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes für Baden-Württemberg sind zu beachten.

Pflanzgebot 2: Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen im Norden

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Ansaat sind Feucht- und Nasswiesenmischungen sowie gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Die Schnitthäufigkeit darf maximal ein Schnitt pro Jahr betragen. Durch regelmäßige Grünflächenpflege ist Gehölzaufwuchs und eine weitere Beschattung des Wassergrabens zu verhindern.

Pflanzgebot 3: Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen im Süden

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Bepflanzung sind nur Sträucher der Pflanzenliste 2 zu verwenden.

Pflanzgebot 4: Ansaat der Rückhalte-/Versickerungsflächen und des Weihergrabens

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind ausreichend dimensionierte Mulden mit 30cm Oberbodenschicht zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers anzulegen. Zur Ansaat sind ein gebietsheimisches Saatgut sowie Sumpfpflanzen aus dem Bewuchs der bestehenden Entwässerungsgräben zu verwenden. Die Fläche ist extensiv mit einer Pflagemahd alle drei Jahre zu pflegen.

Pflanzgebot 5: Straßenbäume

An den gekennzeichneten Stellen sind gebietsheimische großkronige Laubbäume mit mindestens 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die genaue Lage der Straßenbäume auf öffentlichen Flächen kann im Zuge der Erschließungsplanung angepasst werden.

1.12 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)

Pflanzbindung 1: Erhalt der Nasswiese

Die als Biotop gekennzeichnete Fläche südwestlich des Möwenwegs ist im Rahmen des Ausbaus des Möwenwegs zu sichern und dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten.

Pflanzbindung 2: Erhalt der Gehölzflächen

Die gekennzeichneten Gehölzflächen am Möwenweg sind zu sichern und dauerhaft in ihrer Funktion und Artenzusammensetzung zu erhalten.

1.13 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers, Straßenmastleuchten, Verkehrszeichen sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

1.14 Höhenlage von Gebäuden (§ 9 (3) BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist für alle Grundstücke des Plangebiets über Normal Null festgelegt.

Die tatsächliche Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf von der festgelegten Vorgabe um maximal - 0,5 m abweichen.

Bei einer Änderung der geplanten Abgrenzung gilt die eingetragene Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) auf der der überwiegende Teil der Grundrissfläche des geplanten Gebäudes liegt.

Der Bebauungsplanung liegt das Höhensystem DHHN 12 (Deutsches Haupthöhennetz von 1912) zugrunde.

2. Hinweise

2.1 Baugrund

Es wird auf den geotechnischen Bericht, BauGrundSüd, vom 21.02.2017 hingewiesen. Je Bauvorhaben sind statische Gründungsvoraussetzungen nachzuweisen.

Es wird empfohlen eine objektspezifische und ergänzende Baugrunderkundung bei Bebauung der einzelnen Grundstücke durchzuführen. Die gründungstechnischen Empfehlungen sind bauplatzbezogen festzulegen bzw. den baulichen Gegebenheiten entsprechend anzupassen.

Auf das Konzept der Stadt Bad Buchau zur Verwertung des Bodenaushubs vom 25.03.2019 wird hingewiesen. Die Verwertungsmöglichkeiten des Torfmaterials sind im geotechnischen Bericht, BauGrundSüd, vom 21.02.2017 untersucht.

Der unter der geringen Humusschicht anstehende Torfboden weist leicht erhöhte Cyanidkonzentrationen auf. Diese natürlich vorkommenden (geogen bedingten) und fest gebundenen Stoffe ergeben keine Einschränkungen hinsichtlich einer Wiederverwertung innerhalb des Baufeldes. Die aus dem Baugrubenaushub anfallenden Erdmassen können für statisch nicht relevante Aufschüttungen innerhalb des Baugrundstückes entsprechend dem Verwertungskonzept (Regelquerschnitt zur Bodenverwertung) verwendet werden.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Organo-mineralischen Seesedimenten, Niedermoor und Illmensee-Beckensedimenten.

Das Plangebiet liegt im Bereich eines ehemaligen Abbauareals von Niedermoortorf. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/ tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

2.2 Grund- und Drainagewasser

Im Rahmen der Bauausführung ist die Grundwassersituation zu berücksichtigen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Bei nichtunterkellerten Bauvorhaben sind die erdberührenden Bauteile des Bauwerks nach den Richtlinien der DIN 18195 abzudichten sowie mittels einer dauerhaft funktionsfähigen, rückstaufreien Drainage mit kapillARBrechender Wirkung nach den Vorgaben der DIN 4095 zu entwässern und rückstausicher abzuleiten.

Unterstellte Bauwerke sind nach den Richtlinien der DIN 18195 abzudichten bzw. in Bauweise nach dem Prinzip der „Weißen Wanne“ herzustellen.

Das gesammelte Drainagewasser darf nicht in die Schmutz- und Regenwasserkanäle eingeleitet werden. Können Drainageleitungen nicht sicher auslaufen sind Pumpwerke vorzusehen.

Bei der Erstellung der Gebäude darf das anfallende Grund- und Drainagewasser nicht in die Schmutz- und Regenwasserkanäle eingeleitet werden. Eine über die Bauzeit des Gebäudes hinausgehende Ableitung von Grund- und Drainagewasser ist nicht zulässig.

2.3 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

2.4 Archäologische Funde

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Trotz Prospektion und Rettungsgrabung im Plangebiet ist in der Umgebung mit weiteren, kleinräumigen archäologischen Bodenfunden zu rechnen, wie beispielsweise verlorenen Gegenständen, Einbäumen, Fischfanganlagen etc. Solche müssen, falls sie auftreten, vom Landesamt für Denkmalpflege zeitnah dokumentiert und geborgen werden. Um dies zu gewährleisten und sämtliche Bodeneingriffe geoarchäologisch begleiten zu können, ist der Beginn aller Erschließungsarbeiten mindestens 2 Wochen vorab beim Landesamt für Denkmalpflege schriftlich anzuzeigen und mit diesem abzustimmen. Dies gilt ebenso für die Anzeige des Baubeginns auf den einzelnen zu bebauenden Parzellen.

Der Abtrag des Oberbodens sowie etwaiger Deckschichten hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht des LAD zu erfolgen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind während des gesamten Bauverlaufs etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Torfund Humusschichten, Hölzer etc.) umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen.

Ansprechpartner sind:

Dr. Richard Vogt, E-mail: richard.vogt@rps.bwl.de oder

Dr. Julia Goldhammer, E-Mail: julia.goldhammer@rps.bwl.de.

Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und eine angemessene Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2.5 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Biberach umgehend zu benachrichtigen.

2.6 Landwirtschaftliche Immissionen

An das Wohngebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die sporadisch zu Belästigungen im Plangebiet führen können.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Stallungen. Unter Einhaltung des landwirtschaftlichen Fach- und Baurechtes kann dies zeitweise zu einer wahrnehmbaren Belästigung innerhalb des Plangebiets führen.

2.7 Luft-Wasser-Wärmepumpen / Lüftungsanlagen / Klimaanlage

Durch den Betrieb von Luft-Wasser-Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Klimaanlage o.ä. kann es bei ungünstiger Aufstellung durch Geräusche zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Es wird deshalb empfohlen solche Geräte abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen. Auf jeden Fall sollte an den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.

3. Empfehlungen

3.1 Pflanzenliste

Gehölze, die als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obst- und Gartenbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten Gehölze, dürfen nicht gepflanzt werden.

3.1.1 Pflanzliste 1: Bäume

Liste geeigneter Gehölze, Herkunftsgebiet 8 (Schwäbische und Fränkische Alb)

Schwarzerle	-	Alnus glutinosa
Grauerle	-	Alnus incana
Hängebirke	-	Betula pendula
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Faulbaum	-	Frangula alnus
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Salweide	-	Salix caprea
Grau-Weide	-	Salix cinerea
Purpur-Weide	-	Salix purpurea
Fahl-Weide	-	Salix rubens
Korbweide	-	Salix viminalis
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia

3.1.2 Pflanzliste 2: Sträucher

Liste geeigneter Gehölze, Herkunftsgebiet 8 (Schwäbische und Fränkische Alb)

Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuss	-	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Faulbaum	-	Frangula alnus
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Kreuzdorn	-	Rhamnus catharticus
Hundsrose	-	Rosa canina
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	-	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	-	Viburnum opulus

Schriftlicher Teil (Teil B)

2. Örtliche Bauvorschriften „Am Möwenweg“

Stadt Bad Buchau, Landkreis Biberach

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem schriftlichen Teil (Teil B 2.).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Dachform und Dachneigung** (§ 74 (1) 1 LBO)

Im Planungsbereich sind mehrseitig geneigte Dächer mit einer Neigung von 15°- 45° zulässig.

Im Teilgebiet WA 1 sind zudem Pultdächer mit einer Neigung von 5° - 25° zulässig.

Bei versetzten Pultdächern (versetzt am Hochpunkt gegeneinander gebautes Pultdach) darf der Versatz maximal 1,50 m betragen.

Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen und Nebenanlagen sind geringere Neigungen oder Flachdächer zulässig.

Werden Garagen direkt an das Hauptgebäude angeschlossen, ist eine Terrassennutzung auf der Garage zulässig. Die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen sind einzuhalten.

2. **Dachdeckung** (§ 74 (1) 1 LBO)

Für die Dacheindeckung sind nichtreflektierende Materialien in roten, rotbraunen bis braunen und anthrazitfarbenen Tönen zu verwenden. Bei Wintergärten ist auch Glas zugelassen. Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden.

Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig.

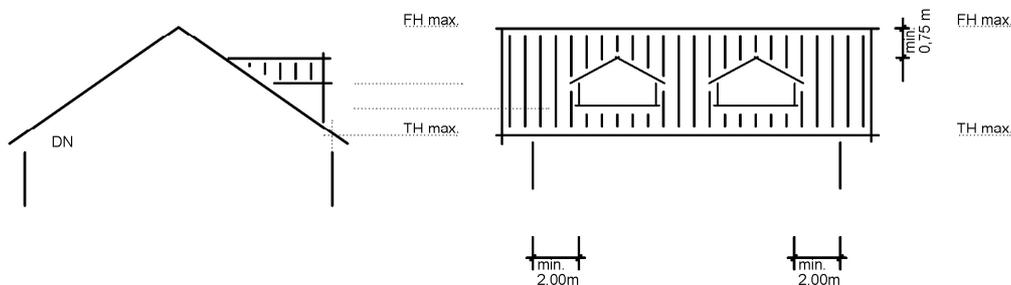
3. **Dachaufbauten und Dacheinschnitte** (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Je Dachseite sind Dachaufbauten in einheitlicher Form auszuführen.

Dachaufbauten dürfen nicht näher als 2,00 m an den Ortgang heranreichen. Der Abstand des Hochpunktes des Dachaufbaus zum Gebäudefirst muss mindestens 0,75 m betragen.

Dachaufbauten müssen allseits von Dachflächen umschlossen sein. Übereinander liegende Anordnungen von Dachaufbauten sind unzulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachaufbauten

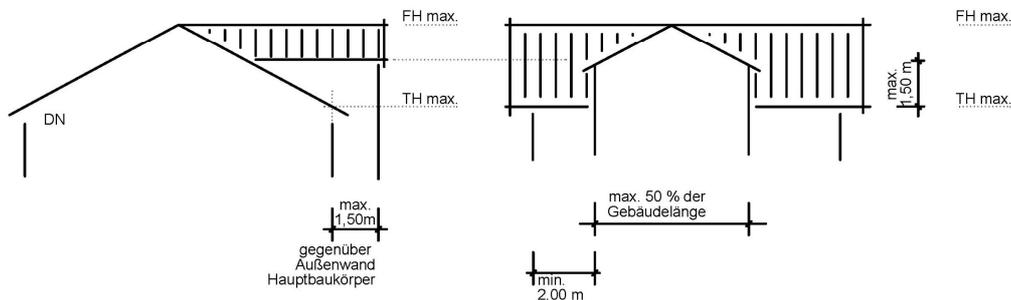


4. Quer- und Zwerchgiebel (§ 74 (1) 1 LBO)

Bei Satteldächern kann bei Quer- und Zwerchgiebeln die festgelegte Traufhöhe des Hauptbaukörpers um 1,50 m überschritten werden, wenn sie eine Breite von 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten und nicht weiter als 1,50 m gegenüber der Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.

Der Abstand zur Giebelseite muss mindestens 2,00 m betragen.

Quer- und Zwerchgiebel



5. Aneinandergebaute Gebäude und Garagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser und Garagen) müssen bezüglich ihrer Gebäudehöhe, der Traufhöhe, sowie der Dachneigung und Dachdeckung übereinstimmen. Die Fassadenfarbe und die Farbe der Dacheindeckung müssen einheitlich ausgeführt werden.

6. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als Grünflächen oder gärtnerisch genutzte Flächen angelegt und unterhalten werden. Nadelgehölze dürfen einen Gesamtanteil von 10% nicht übersteigen. Dies gilt nicht für Zufahrten und Stellplätze.

Es sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

7. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen sind nur als Sträucher, Hecken und Buschgruppen oder als beidseitig eingewachsene Spanndrähte und Maschendrahtzäune zulässig. Mauern und Stützmauern sind nicht zulässig. Die Einfriedungen dürfen die Höhe von 1,50 m nicht übersteigen und die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrt von Garagen nicht beeinträchtigen.

- 8. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 und § 74 (3) 1 LBO)**
Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Bauvorlageplänen auf Normalnull bezogen darzustellen und grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken. Geländeänderungen an den Grundstücksgrenzen müssen sich an das Nachbargrundstück anpassen und sind im gegenseitigen Einvernehmen mit den Nachbarn durchzuführen.
Die Regelungen nach § 10 NRG (Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg) und § 6 LBO (Landesbauordnung Baden-Württemberg) sind zu beachten.
- 9. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**
Sämtliche der Versorgung dienende Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 10. Abstandsflächen der Gebäude (§ 74 (1) 7 LBO)**
Abweichend von den Werten gemäß § 5 (7) LBO beträgt bei allen Wandflächen von Pultdachhäusern, die die Höhe von 6,50m überschreiten, die Tiefe der Abstandsflächen 0,6-mal der Wandhöhe, bezogen auf die gesamte Wandfläche.
Davon unberührt bleiben die Regelungen gemäß § 6 LBO.
- 11. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) 2 LBO)**
Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind für jede Wohnung 1,5 geeignete Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Dabei kann der Stauraum (5,0 m) vor der Garage angerechnet werden. Bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze ist die Bruchzahl aufzurunden.
- 12. Erdaushub (§ 74 (3) 1 LBO)**
Der Erdaushub aus der Baugrube ist auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind voneinander getrennt auszubauen, zu lagern und entsprechend dem Bauvorhaben wieder einzubauen. Fallen große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Zur Auffüllung ist ausschließlich natürlich anstehendes oder bereits verwendetes nicht verunreinigtes Bodenmaterial zugelassen. Die Auffüllung darf nur mit Materialien erfolgen, bei denen gewährleistet ist, dass sie unbelastet sind.

Es wird auf den Hinweis unter 2.1 „Baugrund“ verwiesen.
- 13. Stellplätze und Zufahrten (§ 74 (3) 2 LBO)**
Zufahrten und Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken oder anderen wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.
Die befestigten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

14. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Dachform / Dachneigung
2. Dachdeckung
3. Dachaufbauten / Dacheinschnitte
4. Quer- und Zwerchgiebel
5. Aneinanderbebaute Gebäude
6. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke
7. Einfriedungen
8. Aufschüttungen und Abgrabungen
9. Niederspannungsfreileitungen
10. Abstandsflächen der Gebäude
11. Stellplatzverpflichtung
12. Erdaushub
13. Stellplätze und Zufahrten

Reutlingen, den 27.04.2020

Bad Buchau, den 27.04.2020

Clemens Künstler
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Peter Diesch
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Bebauungsplan „Am Möwenweg“,

2. Örtliche Bauvorschriften „Am Möwenweg“,

Stadt Bad Buchau, Landkreis Biberach

Aufstellungsbeschluss	09.10.2017
- Öffentliche Bekanntmachung	18.10.2017
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	26.10.2017 – 27.11.2017
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	26.10.2017 – 27.11.2017
Auslegungsbeschluss	18.12.2018
- Öffentliche Bekanntmachung	09.01.2019
- Öffentliche Auslegung	17.01.2019 – 15.02.2019
Erster erneuter Auslegungsbeschluss	17.12.2019
- Öffentliche Bekanntmachung	08.01.2020
- Öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB	16.01.2020 – 06.02.2020

Satzungsbeschluss

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Ausgefertigt:
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Bad Buchau, den _____

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Bad Buchau, den _____

Bürgermeister
