

## Am Rieder Weg

- I. BPlan in Kraft/rechtskräftig seit**
- |             |                  |
|-------------|------------------|
| 1. Änderung | 12. März 1998    |
| 2. Änderung | 17. Juli 1998    |
|             | 27. Februar 2004 |

**II. Plangebiet**

Straßen innerhalb BPlan: Fichtenstraße,  
Kastanienstraße.

**III. Füllschema Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Zahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform / Dachneigung	Bauweise
Außenwandhöhe maximal in Meter, Firsthöhe maximal in Meter	maximale Anzahl Wohneinheiten

**IV. Festsetzungen BPlan**

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB):  
**Allgemeines Wohngebiet – WA** (§ 4 BauNVO).  
Gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO werden die Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB):
  - 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Absatz 2 BauNVO bestimmt durch die im Lageplan eingetragenen, überbaubaren Grundstücksflächen sowie die maximale Grundflächenzahl und die maximale Außenwandhöhe.
  - 2.2. Als Außenwandhöhe gilt das Maß von der festgelegten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
3. **Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen/Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB):
  - 3.1. Im Plangebiet ist die **offene Bauweise** festgesetzt für Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser gemäß Eintrag im Lageplan.
  - 3.2. Die **überbaubaren Grundstücksflächen** ergeben sich aus der Eintragung von Baulinien und Baugrenzen im Lageplan.
  - 3.3. Die **Stellung der baulichen Anlage** ergibt sich durch parallele Anordnung der Gebäude zu der Hauptfirstrichtung im Lageplan. Wo keine Hauptfirstrichtung eingetragen ist, ist der Baukörper parallel oder senkrecht zur Baugrenze zu erstellen.
  - 3.4. **Garagen** sind ebenerdig auszuführen. **Grenzgaragen** sind gemäß § 6 LBO zulässig.
4. **Nebenanlagen** (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB):  
Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 Absatz 1 BauNVO sind unzulässig, ausgenommen Nebenanlagen für Geräte- und Holzlager (maximal 20 m³). Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig mit Ausnahme der ausgewiesenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft. Die zulässigen baulichen Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand von 6,0 m zum öffentlichen Verkehrsraum und von 1,5 m zur Nachbarsgrenze aufweisen.

5. **Garagen/Stellplätze** (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB):  
**Garagen** und **Carports** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.  
**Stellplätze** sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
6. **Von der Bebauung freizuhalten Flächen** (§ 9 Absatz 1 Nr. 10 BauGB):
  - 6.1. Die im Lageplan ausgewiesenen **Sichtfelder** sind ständig von allen Sichtbehinderungen im Bereich von 0,7 m bis 2,5 m über Fahrhahnoberkante freizuhalten. Die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen ist zulässig, soweit diese kein Sichthindernis darstellen.
  - 6.2. Entlang dem Fahrhahnrund der Kreisstraße K 7922 ist ein 15,0 m breiter nicht überbaubarer Grundstücksstreifen vorgesehen. Auf diesem Streifen sind auch Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unzulässig. Ebenso ist hier die Aufstellung und das Anbringen von Anlagen der Außenwerbung unzulässig.
7. **Verkehrsflächen** (§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB):
  - 7.1. Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Eintragung im Lageplan ausgewiesen.
  - 7.2. Die privaten Grundstücksflächen sind in ihrer Höhenlage an die Straßenränder bzw. Entwässerungsrinne anzupassen.
  - 7.3. Von der Kreisstraße K 7922 sind außer der im Lageplan eingezeichneten Zufahrt zum Plangebiet keine weiteren Zufahrten und Zugänge zulässig.
8. **Leistungsrechte** (§ 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB):

Die im Lageplan ausgewiesenen Flächen für den Notüberlauf der privaten Versickerungsflächen sind zugunsten der Anlieger mit entsprechenden Rechten zu versehen. Diese Rechte sind sowohl durch Baulasten als auch durch Grunddienstbarkeiten zu sichern.
9. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB):
  - 9.1. **Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs:**

Die Regenwasserbeseitigung ist dezentral festgesetzt. Das Regenwasser der Dachflächen ist in Versickerungsmulden auf den Einzelgrundstücken zu leiten und mit Notüberlauf an eine öffentliche Entlastungsleitung anzuschließen. Die Straßenwässer sind über seitliche Mulden in gemeinsame öffentliche Versickerungsflächen zu leiten.
  - 9.2. **Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs:**
    - 9.2.1. Die im Lageplan als Pflanzgebot eingetragenen Baumstandorte sind mit hochstämmigen Laub- bzw. Obstbäumen zu bepflanzen (siehe Pflanzliste). Die Bäume sind im Zuge des Ausbaus der Erschließungsstraßen bzw. bis zur Abnahme der baulichen Anlagen zu pflanzen.
    - 9.2.2. Die öffentlichen Grünflächen neben der Kreisstraße wie auch in Plangebietsmitteln sowie im Anschluss an die Hardsteiger Straße sind als extensive zweischürige und naturnahe Flächen zu gestalten und zu erhalten.
    - 9.2.3. Die mittlere öffentliche Grünfläche ist als zweischürige extensive Streuobstwiese zu gestalten.
10. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB):

Im Geltungsbereich sind die nachfolgenden oder ähnliche heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Nadelbäume sollen nicht gepflanzt werden.

  - 10.1. **Pflanzliste:**

**Einzelbäume:**  
Die Anpflanzung von Einzelbäumen soll wie in der Planzeichnung festgesetzt erfolgen. Abweichungen vom festgesetzten Standort sind bis zu 2 m bzw. bis zu 5 m auf den privaten Grundstücken zulässig. Um den Bereich der Baumstandorte soll eine Fläche von mindestens 15 bis 20 m<sup>2</sup> mit einer regen-

und luftdurchlässigen Oberfläche versehen sein. Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baumstamm Mittelpunkt soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

10.1.1. **Großkronige Bäume – Straße, Park, vorläufiger Ortsrand:**

Großkronige Bäume sind mindestens in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm 3 bis 4 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 20 bis 25 cm.

Bergahorn, Rotbuche, Esche, Stieleiche, Silberweide, Sommerlinge.

10.1.2. **Kleinkronige Bäume – private Freiflächen:**

Kleinkronige Bäume sind mindestens in folgender Qualität zu pflanzen: Hochstamm 3 bis 4 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Höhe 160 bis 180 cm, Stammumfang 5 bis 8 cm.

Felsenbirne, Hainbuche, Holzapfel, Kaukasische Wildbirne, Mehrbeere, Vogelbeere.

10.1.3. **Obsthochstämme – Streuobstwiese:**

Der Pflanzabstand sollte im Bereich der öffentlichen Grünfläche 10 m parallel und 10 m quer zur Bewirtschaftungsrichtung betragen. Auf den privaten Grundstücken ist die Pflanzung als Einzelbaum festgesetzt, vom festgesetzten Standort kann bis zu 5 m abgewichen werden.

Landschaftsprägende und standörtlich geeignete Sorten:

Äpfel: Roter Eiserapfel, Bohnapfel, Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Gehrers Rambour, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Joseph Musch, Jakob Fischer, Rheinischer Krummstiel, Sonnenwirtsapfel, Welschisner;

Birnen: Bayerische Weinbirne, Luxemburger Mostbirne, Gelbmöstler, Gräfin von Paris, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Grüne Jagdbirne.

10.1.4. **Hecken- und Staudenpflanzungen:**

Die genannten Arten können als Hecken gepflanzt werden oder in den privaten Freiflächen als Gehölzgruppen.

Hainbuche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Zweigriffliger Weißdorn, Eingrifflicher Weißdorn, Liguster, Rainweide, Hundsrose, Salweide, Roter Holunder, Gemeiner Schneeball.

Für Staudenpflanzung sollten einheimische Arten bevorzugt werden.

11. **Höhenlage** (§ 9 Absatz 2 BauGB):

Die maximale Höhenlage der Gebäude (Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe über Null-Null) ist im Lageplan eingetragen.

## V. **Örtliche Bauvorschriften**

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO):

Die Gebäude sind in gestalterischer Verwandtschaft zu den traditionellen Haustypen des Ortes auszuführen durch die folgenden Festsetzungen:

1.1. **Dach:**

Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische **Satteldächer** mit hausmittigem First und rechtwinkliger Dachform auszuführen. Firstrichtung siehe Eintragung im Lageplan.

Die Dachneigung ist im Lageplan festgesetzt. Die Dachneigung von Pultdachanbauten sowie Dachgauben kann variabel vom Bauherrn festgesetzt werden.

Dachgauben sind bis zu maximal 1/2 der Trauflänge zulässig.

Zwerchhäuser sind zulässig (maximal ein Zwerchhaus/Gebäude).

Dacheinschnitte sind nur zulässig in Form von offenen Gauben.

- 1.2. **Fassade:**

Als Fassadenmaterialien ist nur Putz, als Außenwandverkleidung nur Holzschalung zulässig. Imitierende Materialien sind unzulässig. Holzschalungen sind als Deckel- oder Stülpeschalung vorzusehen. Blockhauskonstruktionen sind unzulässig. Die Verwendung von Glasbausteinen ist unzulässig.
- 1.3. **Nebenanlagen/Garagen:**

Bei aneinander gebauten Grenzgaragen ist eine gleiche Dachneigung vorzusehen.
- 1.4. **Doppelhäuser:**

Doppelhäuser sind mit gleicher Firsthöhe, Dachneigung und Dachdeckung auszuführen und in der Gesamtgestalt aufeinander abzustimmen. Es gilt analog Punkt 1.1. pro Doppelhaushälfte des maximalen Seitenverhältnisses von 1 : 0,7 (Giebel/Traufseite).
2. **Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Absatz 1 Nr. 3 LBO):**
  - 2.1. **Einfriedungen:**

Die Einfriedungen zur südlich angrenzenden Bestandsbebauung sowie zur nördlich angrenzenden zur Zeit noch landwirtschaftlichen Fläche können als lockere Laubhecken mit Spanndraht ausgeführt werden. Hecken aus Nadelgehölzen sind zulässig. Stützmauern und Betonsockel sind bei einer Geländeneigung von 10 % oder darüber zulässig. Die Geländeneigung ergibt sich aus der EFH und dem Niveau der öffentlichen Straße. Die Höhe der Einfriedungen darf entlang der öffentlichen Verkehrsflächen maximal 0,9 m und innerhalb der Sichtflächen in Kreuzungsflächen maximal 0,7 m betragen.
  - 2.2. **Freiflächen:**

Die unbebauten Flächen der privaten Grundstücke sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge mit einheimischen Gehölzen und Stauden bzw. mit Hausgärten anzulegen und zu unterhalten. Die unbebauten Flächen dürfen nur bis zu 10 % befestigt werden. Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.Bsp. wassergebundene Kies- bzw. Splittdecke, Rasenpflaster, Pflaster). Geländeänderungen sind nur in weicher Modellierung (maximale Böschungsneigung 1:4) zum Angleichen an die Erschließungsstraße sowie an das Erdgeschossniveau zulässig.
3. **Gebäudehöhen (§ 74 Absatz 1 Nr. 1 LBO):**

Die Gebäudehöhe wird durch die höchstzulässige Außenwandhöhe (AWH) sowie die Dachneigung bestimmt.
4. **Niederspannungsleitungen (§ 74 Absatz 1 Nr. 5 LBO):**

Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
5. **Regenwasserbeseitigung (§ 74 Absatz 3 Nr. 2 LBO):**

Es sind auf dem Grundstück Zisternen zulässig zur Speicherung von Regenwasser und zur Gartenbewässerung. Es sind die entsprechenden fachtechnischen Regeln zu beachten.

## VI. Hinweise

1. **Plangrundlage/Höhenaufnahmen:**

Der vorliegende Grundlagenplan wurde durch das Ingenieurbüro Hertkorn und Klein, Ravensburg, erstellt. Die im Lageplan dargestellten Einzelhöhen können nur Richtlinien für die tatsächlichen Geländebeziehungen sein. Sie sind vor Beginn der Objektplanung von einem vereidigten Geometer aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung der Gemeinde abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind amtliche Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen der Wohngebäude mit Darstellung des vorhandenen sowie geplanten Geländeverlaufs von einer Grundstücksgrenze zur anderen sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße beizufügen.

2. **Freiflächengestaltung:**

Jedem Baugesuch ist ein Plan mit der beabsichtigten Gestaltung der Freiflächen beizufügen.

3. **Immissionen:**

Westlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße K 7922. Es wird auf die dadurch verursachten Fahrgeräusche hingewiesen. Entschädigungen für Lärmschutzmaßnahmen können weder vom Landkreis noch von der Gemeinde gewährt werden.

4. **Schmutzwasseranschluss:**

Schmutzwasseranschlüsse unter Straßenniveau sind bis auf wenige Ausnahmen über Hebeanlagen an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

5. **Hinweise:**

Das Plangebiet liegt in Zone IIIa des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes für die Grundwasserfassung Aitrach „Hard“. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu berücksichtigen.

6. **Gestaltungshilfen:**

Es wird auf die von der Gemeinde vorgesehene begleitende Gestaltungsfibel hingewiesen. Die Fibel beinhaltet Informationen und Gestaltungshinweise für die Bauherren.

## VII. Anmerkungen

1. **Kanalisation**

Entwässerung im Trennsystem; Einleitung Schmutzwasser in öffentliche Kanalisation.

2. **Wasserversorgung**

Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung.

## VII. Anlagen

1. Lageplan vom 21. Januar 1998

2. Zeichenerklärung