

PLANZEICHNUNG s. zeichn. TeilÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2. (§ 74 LBO - BW)
- 2.1. (§ 74 (1) LBO)
- DÄCHER Dachform: Hauptgebäude, Garagen und überdachte Stellplätze: Satteldach.
- 2.1.1. Hauptgebäude: Ziegel oder Betondachsteine, Farbe rot oder braun. Unbeschichtete Metallteile auf Gaupen usw. sind nicht zugelassen.
- DECKUNG
- 2.1.2. Für das Hauptgebäude: DN 32-38° (s. zeichn. Teil).
- NEIGUNG Garagen und überdachte Stellplätze DN 10-38°
- 2.1.3. Die Gesamtlänge der Dachgaupen darf 1/3 der jeweiligen Wandseite (Dachlänge) nicht überschreiten.
- AUFBAUTEN Auf einer Dachseite ist jeweils nur eine Gaupenart zulässig.
- 2.2. (74 (3) 1. LBO)
- GELÄNDE Der bestehende Geländeverlauf ist beizubehalten (s. Höhenlinien im zeichn. Teil). Geländeveränderungen sind nur zugelassen zum Unterbringen des Geländeausbaus. Dieser Ausbuh ist gleichmäßig über das gesamte Baugrundstück zu verteilen. Maximalhöhe der Erdaufschüttung 0,3 m.
- Das Gelände hat im Anschluss an die Nachbarparzelle so zu erfolgen, dass Stützmauern nicht erforderlich sind. Dementsprechend sind Stützmauern in einem Abstand von 5 m zu diesen Grenzen nicht zugelassen
- 2.3. (§ 74 (1) 3. LBO)
- NIEDERSCHLAGS- Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser darf nicht in die Kanalisation abgeleitet werden, sondern ist über die am nördlichen Rand des Plangebietes geführte Leitung dem Gewässer „Kappler Weiher“ zuzuführen.
- WASSER
- 2.4. (§ 74 (1) 5. LBO)
- NIEDERSPAN- Niederspannungsleitungen sind vorbehaltlich anderer Regelungen unterirdisch zu verkabeln.
- UNGSLEITUN- GEN
- 2.5. (§ 74 (2) 2. LBO)
- STELLPLÄTZE Je Wohneinheit über 70 m² sind mindestens 2 Stellplätze herzustellen, bis 70 m² 1 Stellplatz.
- 2.6. (§ 74 (1) 3 LBO)
- EINFRIEDIGUN- Zäune sind bis zu einer Höhe von max. 0,7 m zulässig. Für lebende Hecken als Einfriedigung gilt das Baden-Württ. SCHUTZWÄNDE Nachbarrechtsgesetz.
- Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von 2,0 m sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

HINWEISESTELLPLÄTZE / GARAGEN

Nach § 37 LBO sind geeignete Stellplätze herzustellen. Die im jeweiligen Planungsfall erforderlichen Stellplätze sind im Bebauungsplan nicht ausgewiesen. Sie sind bei der Gebäudeplanung bzw. im baurechtlichen Verfahren zu klären. Sie sind auf dem Baugrundstück unterzubringen.

GELÄNDESCHNITTE

Im Bebauungsplan ist in Ziff. 2.3. der Geländeverlauf geregelt. Das Beachten dieser Festsetzung erfordert regelmäßig, dass in den Bauvorlagen die Geländeschnitte mit dem vorhandenen und dem geplanten Gelände, einschließlich dem Anschluss an alle angrenzenden Grundstücke, dargestellt sind (§ 2 (3) 1. LBOVVO).

Zudem wird auf die Forderung des § 6 (2) 3. LBOVVO verwiesen, wonach an den Eckpunkten der Außenwände das künftige Gelände darzustellen ist.

BAUGRUBENAUSHUB

Anfallendes Aushubmaterial ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück zu verteilen, überschüssiges Material ist abzufahren s. Ziff. 2.3..

OBERFLÄCHENWASSER

Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken obliegt dem Grundstückseigentümer. Im übrigen wird auf das Wassergesetz Baden-Württemberg § 81 (1, 2, 3) hingewiesen.

Im Zuge der Erschließung sollen daher keine lediglich gering verunreinigten Grund-, Tag- oder Quellwasser in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Diese Wässer führen auf der Kläranlage zu vermeidbaren Belastungen, sie führen zur Erhöhung der Betriebskosten und reduzieren ihre Reinigungsleistung.

Düngungen und Herbizidanwendung ist in Sickeranlagen und offenen Gräben aus Gründen des Gewässerschutzes nicht gestattet.

Dachdeckungen aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Blei, Titanzink) sind nicht zulässig (dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile und kleinteilige Installationen). Im Einzugsbereich von Sickeranlagen dürfen keine Abwässer - im Sinne von verunreinigten - Wässern anfallen. Entsprechende Arbeiten sind z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten.

PLANVORLAGEN

Die Oberflächenwasserabführung ist im Rahmen des jeweiligen Baurechtsverfahrens darzustellen als Bestandteil der Bauvorlagen.

BEGRÜNDUNG: zu den örtlichen Bauvorschriften

Der Bebauungsplan gibt keine Hauptfirstrichtung vor. Der Verzicht, für diese Elemente Vorgaben festzusetzen, gibt der Planung der einzelnen Parzellen Freiräume. Dies ist jedoch mit der Kehrseite verbunden, dass die Bebauung der Nachbarparzelle die gleichen Freiräume hat, somit Zufälligkeiten bei der Bebauung der Nachbarparzelle in Kauf zu nehmen sind. Für das Erscheinungsbild der Siedlung kann diese Offenheit in der Stellung der Gebäude zu einem lebhaften, vielgestaltigen Siedlungsbild führen, denkbar ist jedoch auch ein zu hohes Maß an Regellosigkeit mit der Folge einer nicht erwünschten Missordnung.

Bei den Dachgaupen wird eine Begrenzung für deren Umfang als notwendig erachtet weil die Dachlandschaft einen wesentlichen Einfluss auf die Siedlungsgestaltung darstellt. Die Festlegung der Dachneigung geschieht in Angleichung an die bestehenden Baugebiete „Bergäcker“ und „Bergäcker Erweiterung“.

Um den erforderlichen Stellplatzbedarf außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche erfüllen zu können, wird im Bebauungsplan gefordert, dass pro Wohnung über 70 m² Wohnfläche mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücken ausgewiesen werden.

Der Bereich Kappel liegt außerhalb des gut mit dem öffentlichen Nahverkehr frequentierten Bereichs.

Es ist deshalb davon auszugehen, dass in den Familien mehrere Fahrzeuge gehalten werden. Um den hierfür erforderlichen Stellplatzbedarf außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zu erfüllen, wird im Bebauungsplan gefordert, dass pro Wohnung mit mehr als 70 m² mindestens 2 Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken auszuweisen sind. Die Breite der Erschließungsstraße kann zusätzlichen Parkierungsverkehr nicht aufnehmen. Auch wegen der erforderlichen Schneeräumung im Winter sollte aus Sicherheitsgründen die Parkierung auf der Erschließungsstraße eingeschränkt werden.

Die Geländegestalt soll grundsätzlich erhalten bleiben. Soweit Geländeänderungen erforderlich sind, wie durch das Unterbringen des Aushubmaterials, hat dies gleichmäßig zu erfolgen (Verteilen des Aushubmaterials auf der gesamten Freifläche des Baugrundstücks).

**GEMEINDE HORGENZELL,
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG SOWIE
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
"BERGÄCKER III"**

<u>GEFERTIGT:</u> 11.07.2001	KREISPLANUNGSAMT RAVENSBURG Parkstraße. 9, 88212 Ravensburg E-Mail: PL@Landkreis-Ravensburg.de TEL. 0751 / 85-380 FAX 0751 / 85-555 24.07.2002	<i>i. A. Lutz</i> LUTZ (Dipl.-Ing.)
<u>ANERKENNUNG DES PLANENTWURFS:</u> 14.05.02	GEMEINDERAT DER GEMEINDE HORGENZELL	<i>Brugger</i> BRUGGER (BM)
<u>SATZUNGSBESCHLUSS:</u> 24.07.02	GEMEINDERAT DER GEMEINDE HORGENZELL	<i>Brugger</i> BRUGGER (BM)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEFASST	§ 2 (1) S. 1 BAUGB	AM 16.05.2000
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES ERFOLGT	§ 2 (1) S. 2 BAUGB	AM 22.09.2000
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG DURCHGEFÜHRT	§ 3 (1) S. 1 BAUGB	AM 11.10.2000
ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE DURCHGEFÜHRT	§ 4 BAUGB	AM 04.04.2002
PLANENTWURF UND AUSLEGUNG VOM GEMEINDERAT BESCHLOSSEN	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM 14.05.2002
BEKANNTMACHUNG DER ENTWURFSAUSLEGUNG	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	AM 14.06.2002
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS FÜR DIE ZEIT VOM 21.06.2002 BIS 22.07.2002 BEI DER GEMEINDEVERWALTUNG HORGENZELL	§ 3 (2) S. 1 BAUGB	
SATZUNGSBESCHLUSS VOM GEMEINDERAT GEFASST	§ 10 BAUGB	AM 24.07.2002
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES	§ 10 (3) BAUGB	AM 13.12.2002

Allgemeiner Grundwasserschutz

Eingriffe in das Grundwasser sind aus grundsätzlichen Erwägungen des Grundwasserschutzes zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Falls Grundwasserbenutzungen (Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten, Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser) notwendig werden, ist die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten.

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese kann jedoch für das Zutagefördern und Zutageleiten von Grundwasser grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

Im einzelnen wird auf folgendes hingewiesen:

- Vorab sollten in grundwassersensiblen Bereichen (Talauen, Quellbereiche usw.) Baugrunderkundungen mittels verpegelten Erdaufschlussbohrungen durchgeführt werden, um die Eignung des Geländes für eine Bebauung feststellen zu können.

Erdaufschlüsse sind gem. § 37 (2) Wassergesetz dem Landratsamt anzuzeigen.

Bei der Beurteilung der Grundwasserstände ist der Schwankungsbereich des Grundwassers zu berücksichtigen.

Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu prüfen, ob nicht auf Untergeschosse verzichtet werden kann bzw. sind die im Grundwasserbereich zu liegen kommenden Baukörper wasserdicht und auftriebssicher herzustellen.

Drainagen im Grundwasserbereich sowie Sickerschächte sind grundsätzlich nicht zulässig.

- Die im Grundwasserbereich eingebrachten Materialien dürfen keine schädlichen auslaugbaren Beimischungen enthalten.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gem. § 37 (4) Wassergesetz dem Landratsamt unverzüglich anzuzeigen, er hat die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, einstweilen einzustellen. Das Landratsamt trifft die erforderlichen Anordnungen.

Wasserversorgung

Gegen die geplante Bebauung bestehen von hier aus keine Bedenken, wenn die Gebäude an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden.

Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 43 Wassergesetz nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben.

Das Wasserversorgungsunternehmen ist gemäß § 43 Abs. 3 der Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB Wasser V), verpflichtet, das Wasser unter dem Druck zu liefern, der für eine einwandfreie Deckung des üblichen Bedarfs in dem Baugebiet erforderlich ist.

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 Deponiefläche. In Baden-Württemberg werden dazu täglich ca. 100.000 Quadratmeter Boden benötigt. Auf den dafür beanspruchten Flächen werden 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 Ihr Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz 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 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. Oberboden (sog. Humoser Mutterboden) 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 wiederverwertet werden. Fragen Sie bei Ihrer Gemeinde oder die Bodenbörse an Ihrem Landratsamt.

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

Bodenverdichtung durch Befahren mit schwerem 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 breittufige 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, Lösungsmittel, 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. Verzichteten 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: Gartenbauberater, Gartenbauvereine und Landwirtschaftsämter.

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 Niederschlagswassern 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 Versorgungssystem 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 Fehlanlüsse 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.