

# 1. Änderung Bebauungsplan “Im Obstgarten” in Horgenzell Gemeinde Horgenzell

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

In Ergänzung der zeichnerischen Planfestsetzungen

### A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl.I.S. 3316).
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466)
3. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** i.d.F. vom 08.08.1995, (Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.04.2007. (Bbl. S. 252)
4. **Planzeichnungsverordnung (PlanzV)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
5. **Gemeindeverordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (Gbl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (Gbl. S. 20)

### B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 4	BauNVO
1.1.1	Einschränkung von Nutzungen im WA-Gebiet: von den nach § 4(3) genannten Nutzungsarten sind: -Gartenbaubetriebe und -Tankstellen nicht zulässig	§ 4(3)	BauNVO
2.	<b>Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Einschrieben im Plan (*Zahlenwerte sind nur Beispiele)</b>	<b>§ 9(1)1</b>	<b>BauGB</b>
<b>GRZ =0,4*</b>	max. Größe der Grundfläche (GRZ) der baulichen Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 16(2)1	BauNVO
<b>GFZ =0,5*</b>	max. Größe der Geschoßfläche (GFZ) je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 16(2)2	BauNVO
<b>WH = 4,50 m*</b>	Wandhöhe	§ 16(3)2	BauNVO

als Höchstgrenze über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH)  
Die max. Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Aussenwand des Hauptbaukörpers, also nicht an den Vorbauten, Dachvorsprüngen, mit der Aussenkante der Dachfläche (Oberkante Bedachungsmaterial).

**GH = 9,00 m\***

Gebäudehöhe  
als Höchstgrenze über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH)  
Bei Pultdächern ist an der niederen Traufseite die max. zulässige Wandhöhe einzuhalten. An der hohen Pultdachseite darf der Mittelwert aus der Gebäude- und Wandhöhe nicht überschritten werden (max. Wandhöhe + max. Gebäudehöhe / 2 = Mittelwert)

§ 16(3)2

BauNVO

**EFH =468,00\***

Höhenlage der Gebäude:  
Die EFH = Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe mit Höhenangabe über Normal Null ist im Planteil festgelegt.  
Die EFH darf bis max. +/- 30 cm über- bzw. unterschritten werden.

§ 9(2)

BauGB

**3.**

**Bauweise**  
entsprechend den Einschrieben im Plan

§ 9(1)2

**BauG**

3.1.1

offene Bauweise

§ 22

BauNVO

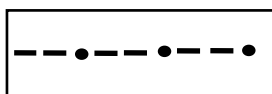
## 3.2

Hausformen



3.2.1

Einzelhaus und Doppelhaus  
entsprechend Einschrieb im zeichnerischen Teil

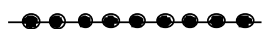


3.3

Baugrenze  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

§ 3(1+3)

BauNVO

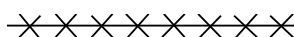


3.4

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16(5)

BauNVO



3.5

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

§ 16(5)

BauNVO



3.6

Abgrenzung unterschiedlicher Höhenlage der Gebäude (EFH)

§ 16(5)

BauNVO

## 3.7

Garagen und/oder Stellplätze  
Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

§ 9(1)4

BauGB  
§ 12  
BauNVO

**4.**

**Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen**

§ 9(1)2+4

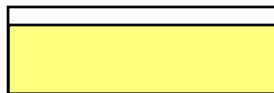
**BauGB,  
§23  
BauNVO**

zulässig sind:

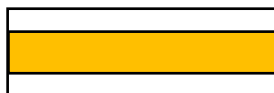
- 4.1.a nichtüberdachte Stellplätze
- 4.1.b Die Errichtung von Garagen unter der Voraussetzung, dass der Abstand von mindestens 1,5m zur jeweiligen Strassenbegrenzungslinie eingehalten und die öffentliche Fläche nicht beeinträchtigt wird. Es sind elektrische Toröffner zu verwenden.
- 4.1.c Auf den Grundstücken Flst. Nrn. 100/7 , 100/12 und 100/18 ist die Errichtung von Tiefgaragen ausserhalb des Baufensters zulässig.
- 4.2 Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. Sonnenkollektoren) mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze.
- 4.3 Nebengebäude (~~keine Garagen~~) mit bis zu je 40 m<sup>3</sup> Rauminhalt, und max. 3,25 m Gesamthöhe bei einem Gesamtrauminhalt bei mehreren Nebengebäuden von max. 60 m<sup>3</sup>.
- 4.4 Schallschutzwände sind in dem im Plan ausgewiesenen Teilbereich bis zu einer Höhe wie im Planteil dargestellt zulässig.



**5. Öffentliche Verkehrsflächen § 9(1)11 BauGB**



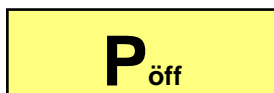
5.1 Straßenfläche



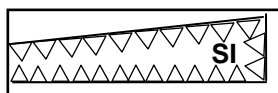
5.2 Fussweg bzw. Gehweg



5.3 Verkehrsgrün als Bestandteil der Straße



5.4 Öffentlicher Parkplatz



5.5 Sichtflächen an Einmündungen § 9(1)10 BauGB  
Sichthindernisse über 70 cm Fahrbahnhöhe sind unzulässig

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1)20 BauGB**

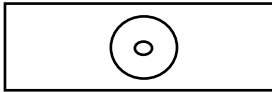
6.1 Der auf den privaten Grundstücken entstehende Niederschlagswasserabfluss muss in die Abwasserkanalisation (Trennsystem) abgeleitet werden. § 9(1)20 BauGB

Das von der Ableitung in den Abwasserkanal ausgeschlossene Niederschlagswasser darf keine schädlichen Verunreinigungen aufweisen.

Sickerschächte und Rigolen sind nicht zulässig.

- 6.2 Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Mass zu beschränken. Die Beläge für Garagenzufahrten und Stellplätze sind als wasserdurchlässiger Belag auszuführen. (z.B. wassergebundene Flächen, Schotterterrassen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenanteilen, Rasengittersteine)

- 6.3 Einzelpflanzgebote § 9(1) 25a+b BauGB



Pflanzung und dauerhafte Erhaltung eines Hochstamms der entsprechenden Pflanzliste, Stammumfang mind. 12/14 cm.

Pflanzauswahl: wie Pflanzliste 1+2

Aus diesen beiden Pflanzlisten kann im gesamten Planungsbereich frei gewählt werden.

Bäume der Pflanzliste 1  
(Bäume mit großem Kronenvolumen)  
Obsthochstammbäume  
Esche Fraxinus exelsior  
Birke Betula pendula  
Schwarzerle Alnus glutinosa  
Vogelkirsche Prunus avium

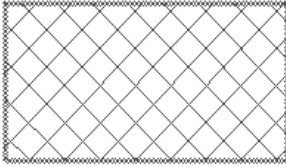
Bäume der Pflanzliste 2  
(Bäume mit mittlerem Kronenvolumen)  
Eberesche Sorbus aucuparia  
Hainbuche Carpinus betulus  
Feldahorn Acer campestre  
Traubenkirsche Prunus padus

- 7. Wohnungen** **§ 9(1) 6 BauGB**

Pro Wohngebäude sind maximal 4 Wohnungen, bei einer Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen zulässig in dem dafür ausgewiesenen Teilbereich des Geltungsbereiches.  
(siehe Eintrag Nutzungsschablone)

Abweichend hiervon sind je Gebäude für die Flst. Nrn. 100/7 und 100/12 acht Wohnungen und für das Flst. Nr. 100/18 sechs Wohnungen zulässig.  
(siehe hierzu Planeintrag mit Flurstücksnummern)

- 8. Schallschutz** **§9(1)24 BauGB**



Für Wohngebäude bzw. Gebäude mit sonstigen schutzbedürftigen Räumen auf den im Plan gesondert ausgewiesenen Bereich zur Landesstrasse L290 bzw. Gewerbebetrieb Fl.Nr. 7/1 hin gelten folgende Schallschutzmaßnahmen:

- 8.1** Verkehrslärm: (siehe Planteil Bereich W1)  
Die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist anhand DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, vom November 1989, Tabelle 8 zu bemessen. Bei der Auslegung der Schalldämmung der Außenbauteile ist der Korrekturwert Ctr für Straßenverkehrslärm gemäß DIN EN ISO 717-1 vom Januar 1997 zu beachten. Die maßgeblichen Außenlärmpegel an den einzelnen Gebäuden können der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Tecum GmbH vom 19.10.2007 entnommen werden. Die Untersuchung ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

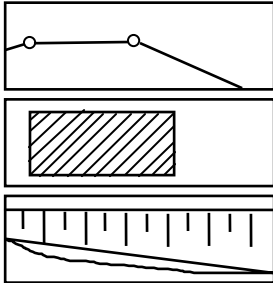
An den zur Landesstraße L 290 zugewandten Seiten der Häuser müssen zur Belüftung notwendige Fenster von Ruheräumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Die Lüftungseinrichtungen müssen mindestens einen 0,5-fachen stündlichen Luftwechsel in den Ruheräumen gewährleisten. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen ist so auszulegen, dass die erforderliche Luftschalldämmung der gesamten Außenfläche gemäß DIN 4109 in Verbindung mit den übrigen Bauteilen erreicht wird.

- 8.2** Gewerbelärm: siehe Planteil Bereich W2 (Gewerbebetrieb Fl.Nr. 7/1)
- 8.2.1** Zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem Gewerbebetrieb ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,50 m über vorh. Gelände zu errichten.
- 8.2.2** Für die ausgewiesenen Baugrundstücke, im Planteil als Bereich W2 schraffiert gekennzeichnet, im Einwirkungsbereich des Gewerbelärms sind im 1. OG / DG auf der Nordseite der Gebäude (Lärmzugewandte Seite) keine zu öffnenden Fenster von Ruheräumen (Schlaf- oder Kinderzimmer) zulässig.

- 9. Planbereich** **§ 9(7) BauGB**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**C) HINWEISE****Sonstige Planzeichen (keine Festsetzungen)**

Grundstücksgrenzen mit Grundstücksnummer

Bestehende Gebäude

Bestehende Topographie  
Höhenlinien und –angaben / Böschung

**Bodenaushub**

Unbelastetes Bodenaushubmaterial ist -soweit möglich – innerhalb des Planungsgebietes wiederzuverwenden.

**Höhensystem**

Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "neue Höhensystem" über Normal-Null (NN)

**Bodenarchäologie / Landesdenkmalamt**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen o.ä) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesdenkmalamts unverzüglich zu benachrichtigen.

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

**Einrichtungen für die Stromversorgung**

Entlang der öffentlichen Strassen und Wege sind auf den privaten Grundstückflächen in einem Geländestreifen von 0,5 Meter Einrichtungen für die Stromversorgung (Kabelverteilungsschränke) an einigen Stellen erforderlich.

**Grundwasserschutz / Wasserversorgung**

Auf das Merkblatt „Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bauungspläne“ wird hingewiesen.

**Niederschlagswasserbeseitigung**

Es sollte u.a. beachtet werden:

- Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten,.. sind nicht zulässig.

Materialien für Dachinstallation: Die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink, Titanzink und Blei für

kleinräumige Dachinstallationen wie bspw. Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre wird zwar trotz ihrer negativen Auswirkungen auf den Metallgehalt im Regenwasser toleriert, aus Gründen des Gewässerschutzes wäre jedoch ein Verzicht auf diese Materialien wünschenswert. Als Alternative für Rinnen und Fallrohre stehen Edelstahl, Aluminium, beschichtete Zink- oder Aluminium- und Kunststoffteile zur Verfügung.

#### **Regenwasserverwendung**

Bei der Verwendung von Regenwasser für z.B. Giesszwecke, WC-Spülung oder vergleichbare Zwecke wird auf das Merkblatt des Landratsamtes Ravensburg – Gesundheitsamt hingewiesen.

Insbesondere bei der Verwertung von Regenwasser im Haushalt (Wasch- und Reinigungswasser) stehen jedoch hygienische Bedenken entgegen.

Nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) muss die Inbetriebnahme einer Betriebswasseranlage, die zusätzlich zur Hausinstallation eingerichtet wird, beim Landratsamt – Fachbereich Gesundheit- angezeigt werden.

#### **Grundwasserstand**

Eine „wasserdichte Wanne“ wird empfohlen

#### **Schallschutzgutachten**

Auf die schalltechnische Untersuchung zum „Lärmschutz, vom Ingenieurbüro für Umwelttechnik, TECUM vom 19.10.2007 wird verwiesen.

In diesem Gutachten wird empfohlen ... „die Wohnräume von den genannten Lärmquellen abgewandt anzulegen“ .....und in jedem Einzelfall grundstücksbezogene Lärmschutzmaßnahmen getroffen und überprüft werden müssen.

## **D) ANLAGEN zum Bebauungsplan**

Begründung in der Fassung vom 23.10.2007, 16.09.2008, 02.02.2009, 16.06.2009  
zuletzt geändert, 07.07.2009

ergänzt für 1. Änderung: 10.12.2009

Anerkannt:

Horgenzell, den 23.10.2007  
geändert, 11.03.2008, 16.09.2008,  
02.02.2009, 16.06.2009  
zuletzt geändert, 07.07.2009

ergänzt für 1. Änderung: 10.12.2009

Aufgestellt:

Altshausen, den 23.10.2007  
geändert, 11.03.2008, 16.09.2008,  
02.02.2009, 16.06.2009  
zuletzt geändert, 07.07.2009

ergänzt für 1. Änderung: 10.12.2009

.....  
Bürgermeister Restle

.....  
Roland Groß