

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB) Pro Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Höhenlage von baulichen Anlagen

Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 9 (3) BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

nur Einzelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Gebäudestellung

Baugrenze Grenze zwischen unterschiedlichen Nutzungen bzw. estsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung

Pflanzgebot für Einzelbäume Leitungsrecht

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

II. Sonstige Zeichnerische Festsetzungen und Darstellungen

SD/WD Satteldach/Walmdach 15°-45° Dachneigung 15°-45°

Sonstige zeichnerische Darstellungen (unverbindlich)

— — vorgeschlagene Grundstücksparzellierung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind: Baugesetzbuch - BauGB - in der Bekanntmachung der Fassung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBI. I S 3316) Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466) Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBI. I S. 58).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) - II-geschossig als Höchstmaß

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) als Höchstmaß

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) als Höchstmaß

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8,0 m. Unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe des Hauptgebäudes, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des

Stellung der Wohngebäude gemäß Einschrieb im Plan. Sofern kein Einschrieb im Plan vorhanden ist,

2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

3.1 Erdgeschossrohfußbodenhöhe

Die max. Erdgeschossrohfußbodenhöhen der Wohngebäude sind in einem gesonderten Erdgeschossrohfußbodenhöhenplan in NN-Höhe festgesetzt. Diese Pläne werden abschnittsweise für

jeden Erschließungsabschnitt einzeln erstellt und sind Bestandteil des Bebauungsplanes. 3.2 Garagenrohfußbodenhöhe Die Garagenrohfußbodenhöhe bei nicht an das Hauptgebäude angebauten Garagen darf max. 0,30 m über der oberen Begrenzungskante der öffentlichen Verkehrsflächen liegen, gemessen am höchsten Punkt der der Zufahrt direkt vorgelagerten Randbegrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche.

Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22 - 23 BauNVO)

4.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Einzelhäuser oder Doppelhäuser

gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

4.2 Garagen und Nebenanlagen (§9 (1) Nr. 2a BauGB, § 12 BauNVO und § 14 (1) BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Der senkrechte Abstand zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss mind. 5,50 m Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO als Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Bei den nordwestlichen Randbauplätzen des Baugebietes sind abweichend von § 6 (1) Nr. 1 und 2 LBO soweit der Bebauungsplan Grenzbebauung erlaubt, Garagen an den Nachbargrenzen zulässig, wenn sie eine Wandhöhe von 4,00 m und eine Wandfläche von 30 m² nicht überschreiten.

(§ 23 (3) BauNVO) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung der Baugrenzen entsprechend dem

Sichtflächen

Lageplan bestimmt.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die im Plan ausgewiesenen Sichtflächen sind von Sichthindernissen aller Art über 0,8 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten. Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind zulässig.

6. Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

> Die Flächen zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu Gunsten des ieweiligen Versorgungsträgers mit einem Leitungsrecht zu belasten. Die Funktionsfähigkeit darf nicht durch Nutzungen und Maßnahmen auf den Grundstücken beeinträchtigt werden. Die Versorgungsträger dürfen zur Unterhaltung und Reparatur die Flächen betreten und befahren. Die Flächen sind von Gebäuden und Baumpflanzungen frei zu halten.

Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch auf den öffentlichen Flächen und den mit Leitungsrecht belasteten privaten Flächen zu verlegen.

8. Flächen zur Erstellung von Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Eine oberirdische Führung ist aus städtebaulichen Gründen unzulässig.

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Zur Herstellung der Verkehrsflächen sind in den angrenzenden Grundstücken Randsteine mit unterirdischen Stützbauwerken (Hinterbeton für Randsteine bzw. Stellplatten) entlang der

Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

Ebenso sind auf den Grundstücken die Straßenbeleuchtungsmasten und Verkehrszeichen zu dulden.

(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) 9.1 Pflanzgebot für Bäume auf Baugrundstücken

Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

An den im zeichnerischen Teil auf den privaten Baugrundstücken festgesetzten Standorten sind Laubbäume, Hochstämme in der Mindestqualität 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12 bis 14 cm zu pflanzen und zu erhalten. Änderungen vom vorgegebenen Standort um bis zu 10 m entlang der Straßenbegrenzungslinie sind zulässig.

9.2 Ausgleichsmaßnahmen Der durch das Baugebiet verursachte Eingriff in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt wird in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz bewertet und durch die Ausgleichsmaßnahme westlich des Baugebietes auf Flst. 257 ausgeglichen. Auf der vorhandenen Ackerfläche wird eine Streuobstwiese angelegt und ein

Anlage 1: Sonstige Hinweise

Regenwasserrückhalte-Erdbecken errichtet.

1. Versorgungsleitungen

Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Baugrundstück Versorgungsleitungen vorhanden sind. Beschädigungen gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers. Eine notwendige Verlegung im Falle einer Bebauung der Flächen geht ebenfalls zu Lasten des Bauenden.

2. Archäologische Funde

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.a.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

3. Bodenschutz

Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat möglichst im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Dabei sind humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z.B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

4. Immissionen durch Landwirtschaft

Die von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen auftretenden Immissionen, insbesondere das Ausbringen von Festmist, Flüssigmist und Pflanzenschutzmitteln, sind im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften hinzunehmen. 1.2 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung

Niederschlagswasser

Aus ökologischen Gründen und zur Entlastung der Regenwasserkanäle ist es erwünscht, dass die gemäß Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone) Regenwässer auf dem Baugrundstück über Mulden zumindest teilweise versickert, zurückgehalten oder über Regenwassersammelbehälter zur weiteren Nutzung verwendet werden.

6. Einleiten von Abwasser

In die Regenwasserkanalisation mit nachgeschalteter Versickerung dürfen keine verunreinigten Abwässe (z.B. vom Autowaschen) eingeleitet werden.

7. Schutz vor Grundwasser

Es wird empfohlen, die Untergeschosse der Gebäude gegen Grundwasser und Hangsickerwasser wasserdicht auszubilden. Falls eine Sickerwasserleitung vorhanden ist, kann alternativ eine Ring- und Flächendrainage gemäß DIN 4095 hergestellt werden. Ein Anschluss an die Schmutzwasserleitung oder Regenwasserleitung ist nicht zulässig.

Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind nach dem Wasserhaushaltsgesetz nicht zulässig. Für Baumaßnahmen sind kurzzeitige Grundwasserabsenkungen erlaubnispflichtig.

8. Erdwärmenutzung

Auf Grund der Lage in der Wasserschutzzone III B im Wasserschutzgebiet "Alberweiler" ist bei einer geplanten Erdwärmenutzung im Einzelfall mit dem Landratsamt abzuklären, ob eine Erdwärmesondenanlage möglich ist.

Anlage 2: Merkblatt für den Bauherrn **Bodenschutz bei Bauarbeiten**

Böden sind gewachsene Naturkörper mit wichtigen Funktionen in der Natur: Lebensraum für Bodenlebewesen (Pilze, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, größere Tiere) Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen

Wasserkreislauf, langsames Versickern, Schadstofffilter, Grundwasserschutz

Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte

Das sollten Sie beachten:

Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Zu feuchter Boden wir leicht verdichtet. Der humose Oberboden (sog. Mutterboden) 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. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet werden. Regenwasser soll

gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Wenn Sie die Mieten mit Raps, Senf, Phazelie, 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 wie möglich auf der Baustelle zur Auffüllung und Geländegestaltung verwertet werden. Bei Auffüllungen darf niemals humoser Mutterboden vergraben werden. Nicht benötigter Erdaushub muss sinnvoll verwertet werden. Fragen Sie bei Ihrer Gemeinde nach Verwertungsmöglichkeiten. 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. Bodenverdichtungen durch Befahren mit schweren Baumaschinen sind nicht immer vermeidbar. Markierte Bauwege können dazu beitragen, dass nicht wahllos verdichtet wird. Sie sollten 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 breitfugige Pflaster, Rasengittersteine, Kies- bzw. Schotterbeläge oder einfach nur Rasen. Wo immer es möglich ist, sollten Sie auf Einrütteln und Verdichten des Unterbaues

Verunreinigungen des Bodens mit Bauchemikalien wie Farben, Lacken, Verdünnern, Lösungsmitteln, Öl müssen vermieden werden. Leere Behälter und Reste müssen fachgerecht entsorgt werden. Es ist verboten, Bauabfälle bei der Hinterfüllung der Kellerwände zu vergraben. Dadurch entstehen Altlasten von morgen. Sie dürfen auf keinen Fall Abfälle verbrennen. Dabei können hochgefährliche Stoffe entstehen, die den Boden für immer belasten.

Torf zur Bodenverbesserung: Verzichten Sie auf Torf, schonen Sie unsere bedrohten Moore und Feuchtgebiete. Gründüngung mit Raps, Senf oder Phazelie schafft dauerhaften Humus und schließt den

Überdüngung: Bevor Sie zuviel des Guten tun, sollten Sie Ihren Boden auf Nährstoffe untersuchen lassen. Adressen vermitteln: Gartenbauberater, Gartenbauvereine und Landwirtschaftsämter.

- Merkblatt für den Bauherrn: Bodenschutz bei Bauarbeiten, Stand Januar 2000 -

B. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan zum Bebauungsplan durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

Gesetzliche Grundlagen der örtlichen Bauvorschriften sind: - Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.04.2007 (GBI. S. 252)

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Fassaden (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Grelle Farben und reflektierende Materialien sind nicht zugelassen.

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Hauptgebäude und Garagen: Zulässig sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 15° - 45°. Bei den Bauplätzen entlang des geplanten Ortsrandes sind nur Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 45°

Bei Garagen sind auch Flachdächer und bei Anbauten an das Wohngebäude auch abgeschleppte Dächer zulässig

Alle geneigten Dachflächen sind mit roten bis braunen oder schwarzen bis grauen Ton-bzw. Betonziegeln einzudecken. Es sind auch rote bis rotbraune oder schwarze bis graue, nicht glänzende und nicht reflektierende Metalleindeckungen zulässig. Dachbegrünungen und Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind zulässig. Wegen der Gefahr der Schwermetallanreicherung im Boden sind aber nicht beschichtete oder nicht in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) behandelte

Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Einfriedigungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

sind bis 0,2 m Höhe zulässig.

nach dem Nachbarrecht.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

private Grünfläche erfolgen.

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrigkeiten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Werbeanlagen

überschreiten.

Pro Wohngebäude ist nur die Errichtung einer Außenantenne zulässig. Wenn Satellitenantennen auf dem Dach angebracht werden, ist ein Schüsseldurchmesser von max. 90 cm zulässig. Satellitenantennen dürfen den Dachfirst des Hauptgebäudes nicht überragen.

Buntmetalleindeckungen über 50 m² Gesamtfläche pro Baugrundstück unzulässig.

Niederspannungsleitunger (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Eine oberirdische Führung ist aus gestalterischen Gründen unzulässig.

Als Einfriedung sind Hecken, Holzzäune oder Drahtzäune bis 1,0 m Höhe zulässig. Drahtzäune

Mit den Einfriedungen ist vom Fahrbahnrand, von Vorhalteflächen, von Feldweggrundstücken und

Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,0 m Höhenunterschied gegenüber dem Urgelände

Entlang der Grundstücksgrenzen, mit Ausnahme von Garagenzufahrten, ist ein höhengleicher

(Geländehöhen nach Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsarbeiten) sind grundsätzlich nicht

zulässig. Höhere Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur in einem Abstand von 3,0 m entlang

Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten sowie sonstige befestigte Flächen sollen entweder

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,5 m² nicht

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mind. 2,0 Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den

bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

aus wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden oder die Regenwasserableitung soll in die

von landwirtschaftlichen Grundstücken ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

von Gebäuden und den an sie angebauten Terrassen zulässig.

Geländeübergang zwingend herzustellen.

den Garagen wird nicht als Stellplatz angerechnet.

sollten eingegrünt werden. Stacheldrahtzäune und Sichtschutzzäune sind unzulässig. Sockelmauern

Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Höhe und der Abstand der Hecken und Zäune

Attenweiler, den

Brobeil, Bürgermeisterin

INGENIEURBÜRO Konrad-Manop-Str.25, 88499 Riedlingen

vom 02.07.2008

Gefertigt:

zugehörig zum Textteil vom 02.07.2008

Riedlingen, den 02. 07. 2008

Telefon 0 73 71 / 18 00-0 Telefax 18 00-10

und zu den örtlichen Bauvorschriften

Verfahrensvermerke

Bauvorschriften zum Bebauungsplan:

1. Beschluss des Gemeinderates über die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB und über die Aufstellung einer Satzung örtlicher

2. Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB 03.05.2007 3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde

07.05.2007 bis 11.05.2007 durchgeführt vom: 4. Die frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in folgendem Zeitraum durchgeführt. 31.05.2007 bis 22.06.2007

Gemeinde Attenweiler

Kreis Biberach

Baugebiet "Hartäcker"

Bebauungsplan

Lageplan M.=1:500

5. Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken: 5. Beschluss des Gemeinderates über die erste öffentliche Auslegung des

und über die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB, über die erste öffentli-

che Auslegung der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:

7. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurden in folgendem Zeitraum öffentlich ausgelegt: 03.03.2008 bis 03.04.2008 8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB: 28.02.2008 bis 28.03.2008 Beratung und Beschluss des Gemeinderates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken:

11. Nach Billigung des endgültigen Planentwurfes Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat nach § 10 BauGB: 02.07.2008 12. Mitteilung des Beratungsergebnisses an die Einsprechenden:

15. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes und der Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB:

16. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan wurden rechtskräftig am:

Attenweiler, den

Brobeil, Bürgermeisterin