

## S A T Z U N G

### über den Bebauungsplan "Fuchsbühl II, Teil A"

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03. Oktober 1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBl. S. 161), WoBauErlG vom 17. Mai 1990 hat der Gemeinderat der Gemeinde Eriskirch den Bebauungsplan "Fuchsbühl II, Teil A" am 17. Januar 1996 als Satzung beschlossen.

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom **17. Januar 1996** maßgebend.

#### § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Textliche Festsetzungen vom 27.09.1995,  
zuletzt geändert am **17.01.1996**,  
mit Regelschnitt, Dachaufbauten und Pflanzlisten
2. Lageplan vom **17.01.1996**

Die Begründung ist dem Bebauungsplan beigelegt.

#### § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

#### § 4 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Eriskirch, den 17.01.1996



.....  
Bürgermeisteramt  
- S p i e t h -

Ausgefertigt am 25.01.1996



.....  
Bürgermeisteramt  
- S p i e t h -

# BEBAUUNGSPLAN

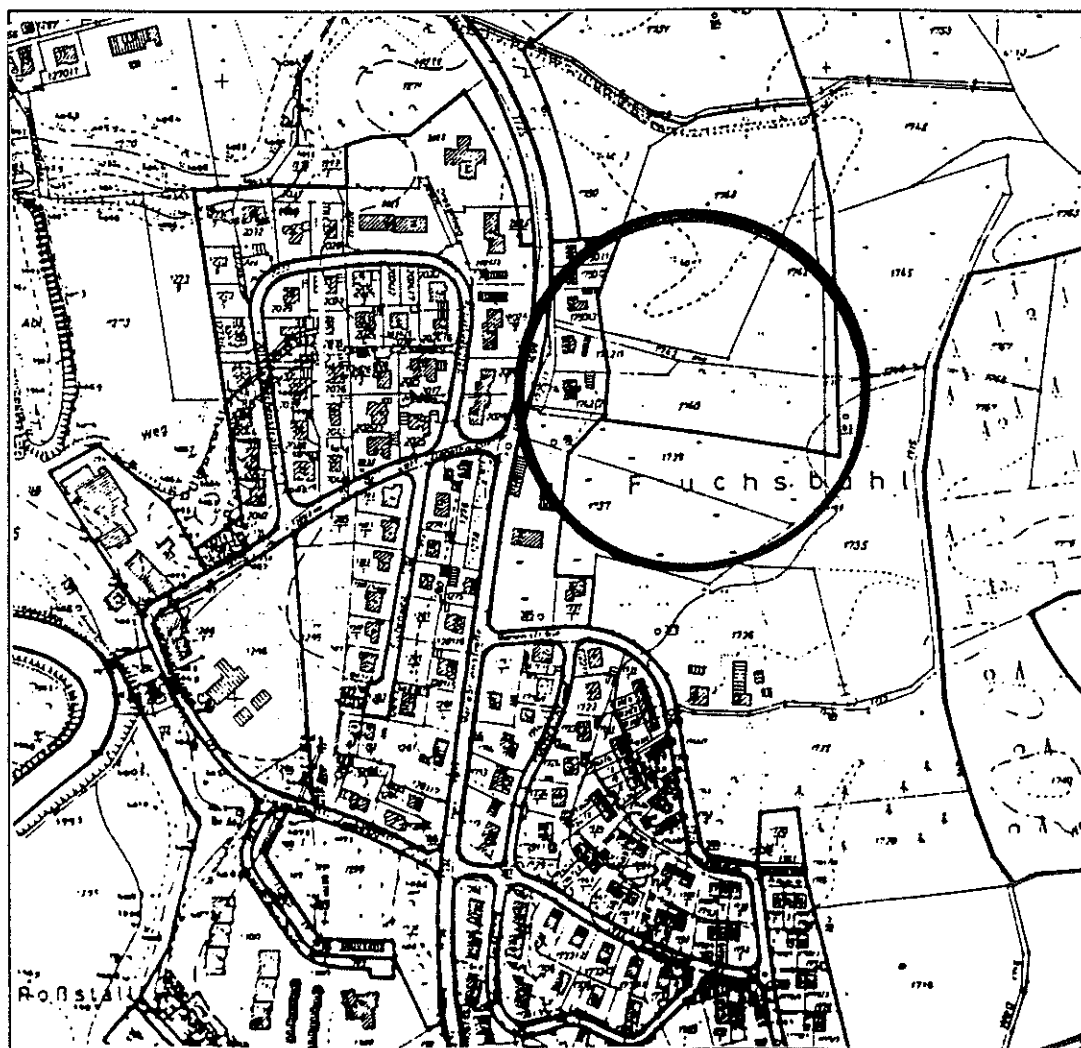


## "FUCHSBÜHL II TEIL A"

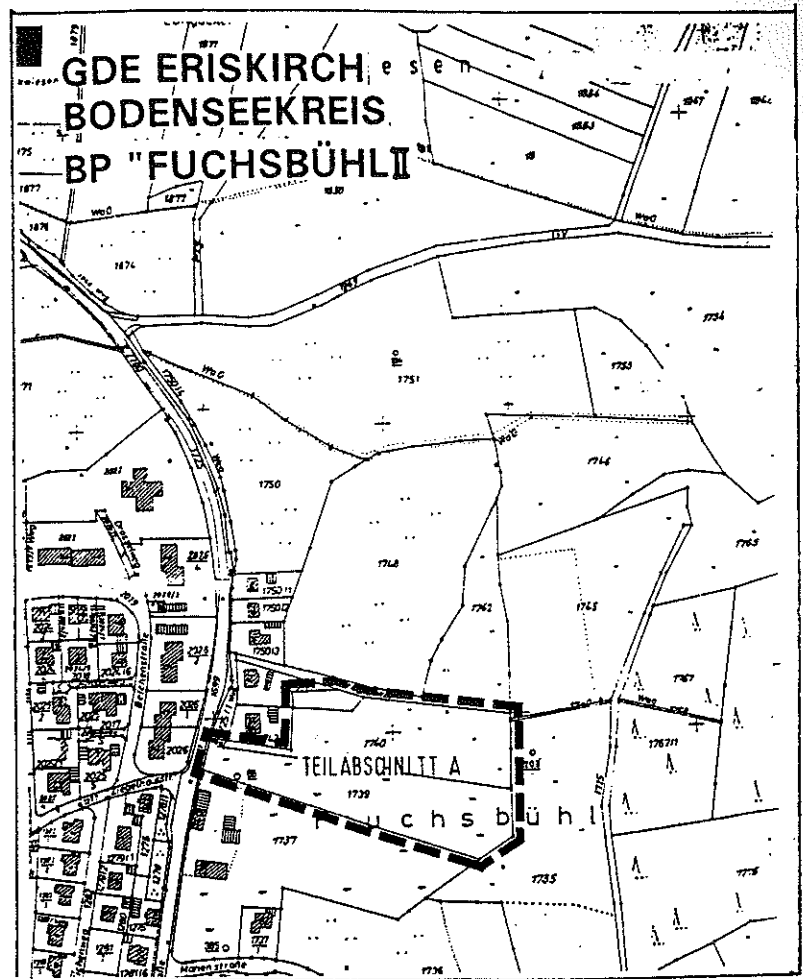
### MARIABRUNN / GDE. ERISKIRCH

#### BEGRÜNDUNG

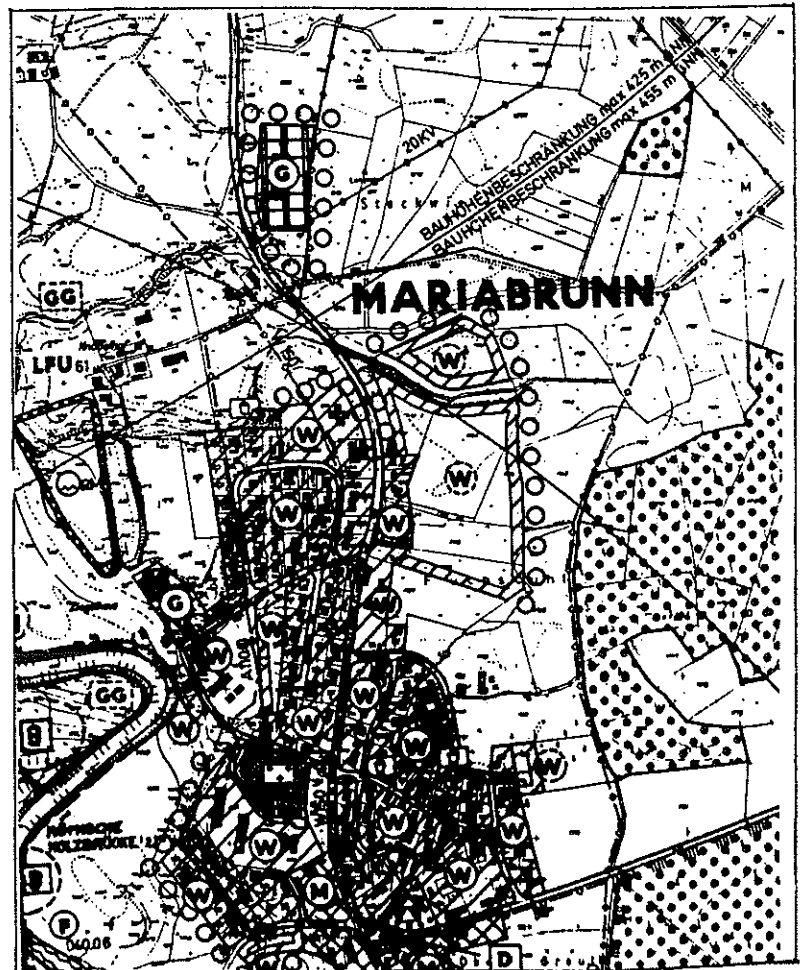
#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



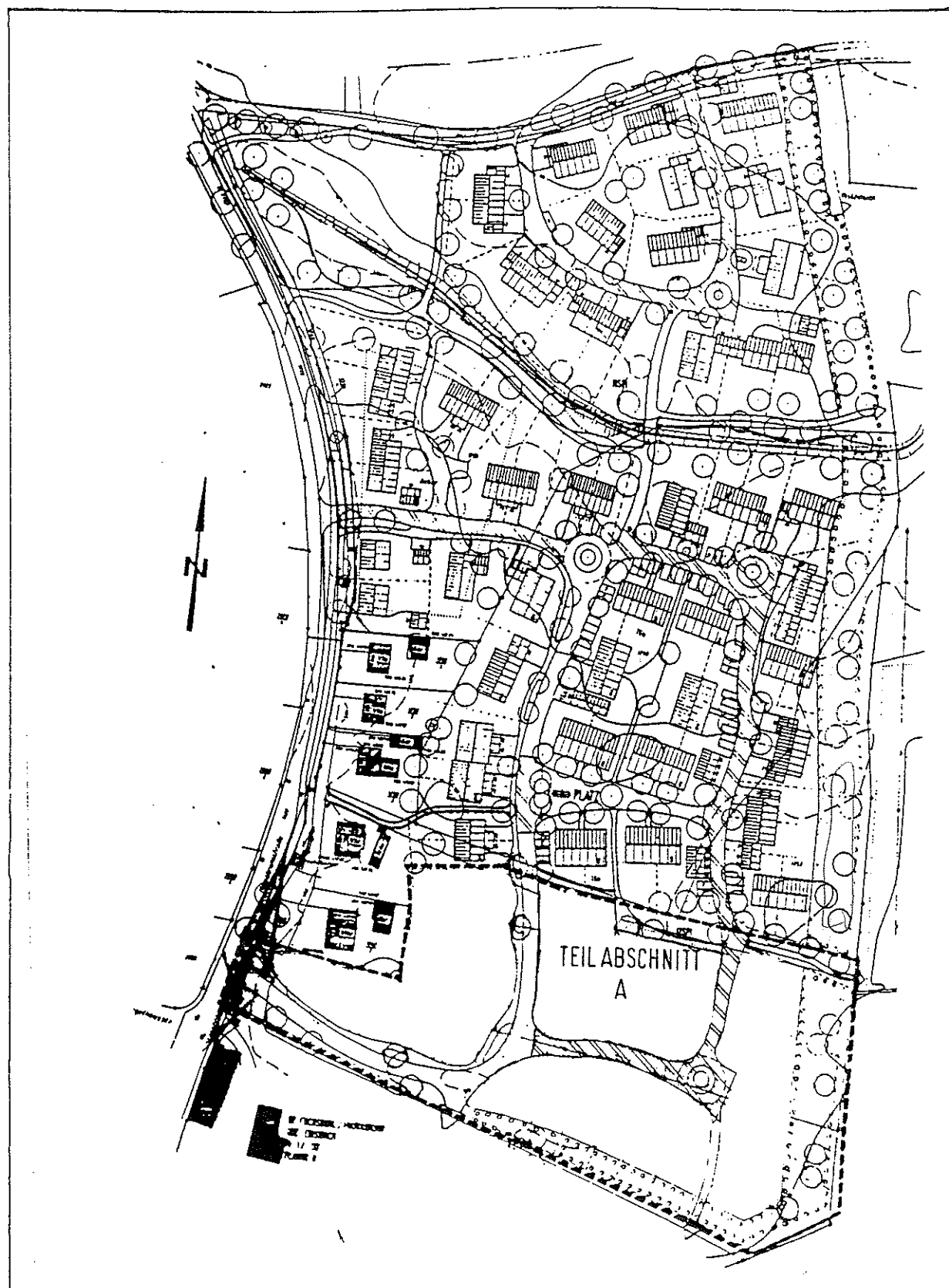
# ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES



# AUSZUG AUS DER FLÄCHENNUTZUNGS- PLANFORTSCHRIBUNG



## GESAMTKONZEPTION "FUCHSBÜHL II"



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## BEBAUUNGSPLAN "FUCHSBÜHL II TEIL A"

MARIABRUNN / GEMEINDE ERISKIRCH

### A. RECHTSGRUNDLAGE

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| 1. Baugesetzbuch (BauGB)                                 | i.d.F. vom 08.12.1986 |
| zuletzt geändert   | am 08.04.1994         |
| 2. Maßnahmengesetz zum Baugesetz<br>(BauGB - MaßnahmenG) | i.d.F. vom 28.04.1993 |
| 3. Baunutzungsverordnung (BauNVO)                        | i.d.F. vom 23.01.1990 |
| zuletzt geändert   | am 12.04.1993         |
| 4. Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg              | i.d.F. vom 09.09.1995 |
| 5. Planzeichenverordnung (PlanzV)                        | i.d.F. vom 18.12.1990 |

### B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB

1.1 Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Gem. BauNVO sind allgemein zulässig die nachfolgenden Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 1 bis 3 BauNVO. Nicht zulässig sind gem. § 1 (9) BauNVO Schank- und Speisewirtschaften.

1.3 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Lageplan eingetragene Grundflächen- und Geschößzahl und die Höhe baulicher Anlagen durch die Außenwandhöhe AWH.

Alle größenmäßigen Angaben sind Höchstwerte. Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Flächen vor Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten gem. § 19 (4) 2 BauNVO mitzurechnen.

### 3. BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB

3.1. Im Plangebiet ist die offene Bauweise nach § 22 ( 2 ) BauNVO festgesetzt. Es sind gemäß Eintragung im Lageplan nur Einzelhäuser und/oder Doppelhäuser zulässig.

3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich gemäß § 23 (1) BauNVO aus der Eintragung von Baugrenzen im Lageplan.

3.3 Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. von Vor- bzw. Anbauten kann im Einzelfall bis zu 12 qm Grundfläche je Einzelhaus und 6 qm je Doppelhaushälfte an der dem Straßenraum abgewandten Seite als Ausnahme zugelassen werden. (s. auch Pkt. 1.1.2 BOF Teil C ) Bei Gebäude Nr. 1, 2, 6 und 7 ist dies auch auf der dem Straßenraum zugewandten Seite zulässig.

Zum Straßenraum hin ist ein Überschreiten nur für Hauseingänge und Garagen bis 1,50 m zulässig. Der Mindestabstand zwischen Garagen und Straßenbegrenzung darf 5,0 m nicht unterschreiten.

3.4 Die Stellung der baulichen Anlage ergibt sich durch die Hauptfirstrichtung gemäß Eintragung im Lageplan.

3.5 Für Grenzgaragen ist die besondere Bauweise festgesetzt mit einer zulässigen Firsthöhe von max. 6,0 m über EFH Garage.

### 4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN § 9 (1) 4 BauGB

Bauliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind unzulässig. Ausgenommen sind Nebenanlagen für Geräte und Holzlager (max. 20 cbm), diese allerdings nur auf vom Straßenraum abgewandten Flächen. Zulässig sind ebenfalls ausnahmsweise Sichtschutzwände bei Doppelhäusern bis zu einer Höhe von 2.0 m und Pergolen bis zu einer Höhe von 2,40 m. Die max. Länge der vorgenannten Nebenanlagen darf 2,5 m nicht überschreiten. Darüberhinaus sind Mülltonnenschränke zulässig, soweit sie im Anschluß an das Gebäude ausgeführt werden.

Die Erstellung von Kabelverteilerkästen durch die EVS ist ebenfalls in der nicht überbaubaren Fläche zulässig, in Abstimmung mit der Gemeinde.

### 5. ANZAHL DER WOHNUNGEN § 9 (1) 6 BauGB

Es sind maximal je Einzelhaus 3 Wohnungen und für Doppelhäuser 2 Wohnungen/Doppelhaushälfte zulässig.

## **6. STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 (1) 4 BauGB**

6.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür eigens ausgewiesenen Flächen zugelassen und erdgeschossig auszubilden.

6.2 Im Plangebiet sind Abstellplätze für Wohnwagen und Mobilheime außerhalb von Garagengebäuden nicht zugelassen.

## **7. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN § 9 (1) 10 BauGB**

7.1 Die im Lageplan ausgewiesenen Sichtfelder sind ständig von allen Sichtbehinderungen im Bereich von 0,70 - 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Die Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen ist zulässig, soweit diese bis in 2,5 m Höhe kein Sichthindernis darstellen.

## **8. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB**

8.1 Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Einzeichnung im Lageplan ausgewiesen. Die im Lageplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sind als Erschließungsflächen mit verkehrsberuhigtem Ausbau vorgesehen. Die im Lageplan gesondert gekennzeichneten Flächen sind als gemischtgenutzte Flächen vorgesehen ohne Trennung der Verkehrsarten.

8.2 Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahn, Gehweg, Verkehrsgrün etc. ist nachrichtlich dargestellt und kann im Rahmen der Ausbauplanung noch Änderungen erfahren.

8.3 Das Hineinragen von Hinterbeton zur Abgrenzung der Verkehrsflächen auf angrenzende Grundstücke ist bis zu einer Breite von 15 cm zu dulden.

8.4 Standorte für Beleuchtungskörper (Mastleuchten) sind von den Anliegern am Grundstücksrand zur öffentlichen Verkehrsfläche für eine Fläche von 0,5 x 0,5 m zu dulden, einschließlich Fundamente, Leitungsführung und Beleuchtungskörper selbst (s. auch § 126 BauGB). Ebenso sind die erforderlichen Kabelverteilerkästen zu dulden.

## **9. GELÄNDEANPASSUNG AN VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 26 BauGB**

9.1 Die Herstellung der Straße bedarf einer Auffüllung des Geländes um ca. 80 cm über bestehendes Geländeniveau.

9.2 Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken zulässig und zu dulden.

9.3 Die Anschlußflächen der Baugrundstücke sind höhenmäßig an die Verkehrsflächen durch Auffüllungen anzugleichen. (s. auch Pkt. 3.4 BOF Teil B und Anlage).

## 10. LEITUNGSRECHTE § 9 (1) 21 BauGB

Die im Lageplan eingetragenen Leitungsrechte sind zugunsten der Gemeinde sowie der betroffenen Anlieger festgesetzt. Sie sind entsprechend zu sichern.

## 11. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) BauGB

### MASSNAHMEN ZUR MINIMIERUNG DES EINGRIFFS

11.1 Flächen für Stellplätze und Zufahrten sind mit offenporigen Belägen auszuführen.

11.2 Die im Lageplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen incl. Verkehrsgrün sind in naturnaher Weise mit Rasen, Wiesenfläche und Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH DES EINGRIFFS

11.3 Private Grünflächen sind in naturnaher Weise zu gestalten (Rasen- bzw. Wiesenfläche, Staudenbewuchs, offenporige Beläge etc.)

11.4 Die im Lageplan als Pflanzgebot eingetragenen Baumstandorte sind mit hochstämmigen Laub- (Mindeststammumfang 16/18) bzw. Obstbäumen zu bepflanzen. Die Bäume sind im Zuge des Ausbaues spätestens bis 1 Jahr nach Bezug des Bauvorhabens zu pflanzen und zu unterhalten.

11.5 Die neuen Ortsränder sind mit 2-reihigen Feldgehölzen und Streuobstbäumen gemäß Pflanzliste einzubinden. Dabei ist darauf zu achten, daß keine riegelartige Abgrenzung zur freien Landschaft entsteht.

11.6 Der Kinderspielplatz ist landschaftsgerecht auszubilden mit entsprechenden natürlich gestalteten Spielräumen.

11.7 Schaffung von Sammelmulden für die Ableitung von Dachwasser in der südlichen und östlichen Randlage des Plangebietes (s. Lageplan). Die Sammelmulden werden im Rahmen der öffentlichen Erschließung als weiche Mulden in naturnahem Ausbau hergestellt. Sie sind von den jeweiligen Eigentümern in ihrer Funktion uneingeschränkt auf Dauer zu erhalten. Es wird auf das Wassergesetz hingewiesen. Die Lage der Sammelmulden kann sich aufgrund von technischen Erfordernissen geringfügig verschieben.



## 12. HÖHENLAGE § 9 (2) BauGB

Die Höhenlage der Gebäude ist durch die im Lageplan eingetragene Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe EFH festgesetzt. Gemäß § 18 (1) BauNVO ist der Bezugspunkt im Gebäude die Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses.

Die EFH der Garagen ist generell 15 cm über der Höhe der angrenzenden Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen. Bei aneinander grenzenden Garagen ist die Bezugshöhe an der Grundstücksgrenze zu messen.

Bei Doppelhäusern ist eine gemeinsame EFH auszubilden, ebenso bei aneinander grenzenden Garagen.

## C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 74 (1) 1 LBO

#### 1.1 Baukörper

1.1.1 Die Baukörper sind in rechteckiger längsgestreckter und geschlossener Grundform mit einer Regelgebäudetiefe von max. 10,00 m auszubilden. Gebäudeecken ohne Abstützung sind unzulässig. Die Abstützung ist senkrecht ohne Rundbogen auszuführen.

1.1.2 An- und Vorbauten sind nur zulässig, wenn sie erdgeschossig traufseitig untergeordnet vorgesehen werden und in verwandter Form zum Hauptgebäude in Erscheinung treten. Sie sind zulässig bis zu einer max. Tiefe von 2,0 m. (s. Anlage 1 Regelschnitt und Pkt. B 3)

#### 1.2 Dach

##### 1.2.1 Dachform/Dachneigung

Die Dächer sind mit einem beidseitig gleichgeneigten Satteldach auszuführen. Dachneigung 43 - 48 Grad entsprechend der Eintragung im Lageplan. Bei Garagen als Pultdachanbauten und Nebengebäuden beträgt die zulässige Dachneigung mind. 25 Grad. Dies gilt auch für Schleppgauben.

##### 1.2.2 Dachvorsprünge

Dachvorsprünge sind traufseitig mit mindestens 75 cm Überstand, giebelseitig mit 50 - 75 cm auszubilden. Zum Wetterschutz von Eingängen, Garagen, Sitzbereichen und Balkonen sind größere Dachvorsprünge zulässig. Dachvorsprünge können als Ausnahme auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

Traufe und Ortgang sind mit sichtbaren Sparren auszuführen. Zulässig sind nur vorgehängte Regenrinnen.

### 1.2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur zulässig als Giebel- bzw. Schleppgaupen im 1.DG.

Die Dachgaupen müssen ein ausgewogenes Verhältnis zur Dachfläche und untereinander aufweisen. Ihre Länge darf insgesamt pro Dachseite nicht mehr als 1/3 der Dachlänge betragen. Es ist ein Mindestabstand der Dachaufbauten erforderlich von 1,0 m untereinander, von 2,50 m vom Ortgang und 1 m vom First.

Die Einzelbreite der Dachgaupen ist auf max. 2,0 m begrenzt (s. Anlage).

Bei Doppelhäusern ist ein Mindestabstand von der gemeinsamen Trennwand einzuhalten (s. auch § 8 (3) LBO). Die max. Außenwandhöhe der Dachgaupe gemessen von OK Dach bis OK Dachgaupe ist auf 1,50 m festgesetzt.

Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von 2,5 m zulässig (max. 1 Zwerchhaus/Gebäude).

Unüberdachte Dacheinschnitte (Negativgaupen) sind unzulässig.

Die Festsetzungen sind in der Anlage 1 näher dargestellt.

### 1.2.4 Dachflächenfenster

Die Dachflächenfenster sind nur zulässig bis 0,8 qm Größe, max. 2 Dachflächenfenster je Dachseite. Sie sind auf gleicher Höhe vorzusehen.

### 1.2.5 Dachdeckung

Die Dächer incl. der Dachgaupen sind zur Einbindung in den Bestand einheitlich mit zurückhaltend wirkenden roten bis braunroten Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken.

### 1.2.6 Solarkollektoren

Solarkollektoren sind auf den Dachflächen zugelassen.

## 1.3 Fassade

1.3.1 Als Fassadenmaterialien sind nur Putz und Holz zulässig. Imitierende Materialien sind unzulässig.

1.3.2 Die Putzflächen sind fein- bis mittelkörnig auszuführen. Bollenputze und sonstige auffällig gemusterte Putze sind unzulässig.

1.3.3 Holzverschalungen sind als Brettschalungen (Deckel-, Deckleisten- oder Stulpschalung) auszuführen. Sichtbare Blockhauskonstruktionen sind unzulässig.

1.3.4 Die Gebäudeöffnungen sind in stehenden Formaten auszuführen, Fensteröffnungen entsprechend zu gliedern. Fenster mit Breiten über 1.0 m sind mehrflüglig auszubilden.

1.3.5 Die Verwendung von Glasbausteinen ist nicht zulässig.

1.3.6 Die Farbgebung der Putzflächen ist in abgetöntem Weiß vorzusehen.

## 1.4 Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern sind die Gestaltung des Daches der Dachaufbauten sowie der Fassaden einheitlich aufeinander abzustimmen.

## 1.5 Antennen

Es ist vorgesehen, das Gebiet mit Erdkabel zu versehen. Außenantennen sind nicht zulässig. Parabolantennen für Sender, für die der Empfang nur außerhalb der Kabelversorgung erfolgen kann, sind nur an den vom Straßenraum abgewandten Gebäudeseiten zulässig.

## 1.6 Nebenanlagen

1.6.1 Die zulässigen Nebenanlagen sind in Form und Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen. Sie sind mit Holzverschalung (Deckleisten- bzw. Deckelschalung oder Stulpschalung, keine sichtbaren Blockhauskonstruktionen) auszuführen.

1.6.2 Nebenanlagen zur Stromversorgung sind als Typ eines Nebengebäudes mit einem geneigten Satteldach und Ziegelerdeckung mit Putz- oder Holzverkleidung vorzusehen.

## 2.. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN § 74 (1) 3 LBO

### 2.1 Einfriedungen

Einfriedigungen sind als lockere Laubhecken mit Spanndraht zulässig (s. Pflanzliste, Anlage), ebenso als Staketenzäune (80 - 100 cm Höhe). Zur Vermeidung eines Riegeleffektes zur freien Landschaft hin dürfen max. 60% der Grundstückslinie mit Laubhecken bepflanzt werden.

Nicht zulässig sind Betonformsteine, werkstoff-imitierende Materialien, Mauern, Stacheldraht sowie Hecken aus Nadelgehölzen (wie z.B. Thuja, Taxus etc.).

Entlang der Verkehrsflächen müssen die Einfriedigungen mind. 1,0 m hinter der Grundstücksgrenze angeordnet werden.

Die gekennzeichneten Vorgartenflächen sind ohne Einfriedung zu gestalten. Als Ausnahme sind in Teilbereichen Staketenzäune zulässig. (s. Anlage).

Die Zufahrts- und Zugangsbereiche zwischen den Gebäuden und der Verkehrsfläche dürfen nicht abgeschränkt werden.

Die Abgrenzung aneinandergrenzender Garagenvorbereiche durch Einfriedungen ist unzulässig.

## 2.2 Stellplätze und Zufahrten

Die privaten Zufahrten und Stellplätze sind offenerporig herzustellen (z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Kies etc., siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Pkt. 9.4. Aneinandergrenzende Garagenvorbereiche oder Stellplätze sind einheitlich zu gestalten. Je Hauseingangsbereich ist mind. 1 Hofbaum vorzusehen (s. Pflanzliste Nr.1 und 2).

## 2.3 Freiflächen

Die unbebauten Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Hauszugänge als Grünflächen mit einheimischen Gehölzen und Stauden oder als Hausgärten anzulegen und zu unterhalten. Die Vorgärten sind, soweit gekennzeichnet, offen zu gestalten als Rasen- und/oder Wiesenfläche.

Das Gelände ist grundsätzlich auf die Geländehöhe der Straße (ca. 70 - 80 cm über Gelände Bestand) anzufüllen. In den dem öffentlichen Raum zugewandten privaten Vorbereichen ist eine Auffüllung nur bis 15 cm über Straßenniveau zugelassen (analog Garagen EFH). Auf der dem Straßenraum abgewandten Hausseite ist ein Anfüllen bis 30 cm über Straßenniveau zulässig für den hausnahen Sitzbereich im Freien.

Abgrabungen sind nur auf den dem Straßenraum abgewandten Gebäudeseiten zulässig bis max. 2,0 m Breite, max. 70 cm Tiefe, Abstand max. 1,50 m Gebäudegrund.

Geländeveränderungen zum Anschluß an die Flächen außerhalb des Plangebietes sowie die Nachbargrenzen sind in weicher Modellierung (max. Böschungsneigung 1:5) auszuführen.

Ein Beibehalten des natürlichen Geländeniveaus ist nur bei dem Grundstück Haus Nr. 1 auf der Nordseite festgesetzt.

Die Gestaltungsfestsetzungen sind in Anlage 1 bildlich erläutert.

Der vorgesehene Geländeverlauf sowie die Anschlüsse an das Gebäude insbesondere den Eingangs- und Wohnbereich sind im Baugesuch entsprechend darzustellen.

## 2.4 Gartenbereiche am Ortsrand

Diese Gartenbereiche sind als Übergangsbereiche zur freien Landschaft als Wiesenfläche mit Streuobsthochstämmen sowie Feldgehölzen zu versehen.

## 2.5 Pflanzliste

siehe Anlage 2

## 2.6 Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch Baum- oder Strauchpflanzungen bzw. durch mit Kletterpflanzungen begrünte Rankgerüste intensiv einzugrünen.

### **3. VERSORGUNGSLEITUNGEN § 74 (1) 5 LBO**

3.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

### **4. GEBÄUDEHÖHEN § 74 (1) 1 LBO**

Die Gebäudehöhe wird durch die höchstzulässige Außenwandhöhe (AWH) sowie die Dachneigung bestimmt.

Als Außenwandhöhe gilt das Maß von der festgelegten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut gemessen an der Außenwand des Hauptbaukörpers. (siehe Anlage Regelquerschnitt).

## **D. H I N W E I S E**

### **1. IMMISSIONEN**

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Flächen für die Landwirtschaft. Es wird auf die zu erduldenen, nutzungsbedingten Störeinflüsse hingewiesen, wie unverzichtbare Spritzarbeiten bei der Schädlingsbekämpfung, Düngungsarbeiten sowie den Lärm landwirtschaftlicher Maschinen.

### **2. HÖHENAUFNAHMEN**

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.

### **3. FREIFLÄCHENGESTALTUNG**

Jedem Baugesuch ist ein Plan mit der beabsichtigten Gestaltung der Freiflächen beizufügen, aus dem der geplante Geländeverlauf sowie die Anschlüsse an das Gebäude dargestellt sind, ebenso die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft auf dem Grundstück.

#### **4. ENTWÄSSERUNG**

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Grundwasser und Drainagen dürfen nicht in den Mischkanal eingeleitet werden.

Bei Entwässerungsgegenständen im Gebäude, die unter der Rückstauenebene (OK Straße) liegen, sind Vorkehrungen zu treffen, die ein Eindringen von rückstauendem Wasser über die Entwässerungsleitungen verhindern (Rückstauverschlüsse, Hebeanlagen).

In den gekennzeichneten Grundstücken ist das Ableiten der Dachwässer über eine Sammelmulde und eine Leitung in den nördlichen außerhalb des Plangebietes gelegenen Graben festgesetzt.

#### **5. DENKMALSCHUTZ**

Etwaige bei den Bauarbeiten zu Tage tretende Funde sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 20 DSchG).

#### **6. BAUGRUND**

Über die Beschaffenheit des Baugrundes liegt ein Gutachten des Ing. Büros Ulrich, Leutkirch vor. Es weist die problematischen Bodenverhältnisse auf und zeigt zudem, daß mit einem hohen Grundwasserspiegel zu rechnen ist. Für Baumaßnahmen im Grundwasserbereich sowie für die Ausführung der Fundamente werden im Gutachten entsprechende Empfehlungen gemacht.

Das Gutachten ist bei der Gemeinde zur Einsicht vorliegend.

#### **7. BODENSCHUTZ**

Nach § 4 (2) BodSchG und § 1 und 202 BauGB ist der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dringend zu beachten.

#### **8. GRÜNORDNUNGSPLAN**

Der Grünordnungsplan zum vorliegenden Bebauungsplan wurde durch das Büro Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt, Überlingen erstellt.

## 9. STELLPLATZANFORDERUNG

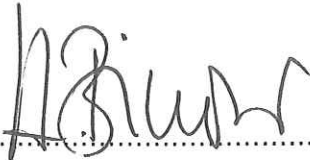
Es ist vorgesehen, daß die Gemeinde für das Plangebiet eine Satzung erfaßt mit den Erfordernissen von 1,5 St./WE bei Wohnungen bis 70 qm und 2 St./WE bei Wohnungen über 70 qm.

Aufgestellt vom Planfertiger:

Kressbronn am 27.9.95  
geändert am 17.1.96

Gebilligt vom Gemeinderat:

Eriskirch am 17.1.96




Dipl.-Ing. Binder  
Architekturbüro Fakler-Binder




Bürgermeister Spieth  
Gemeinde Eriskirch

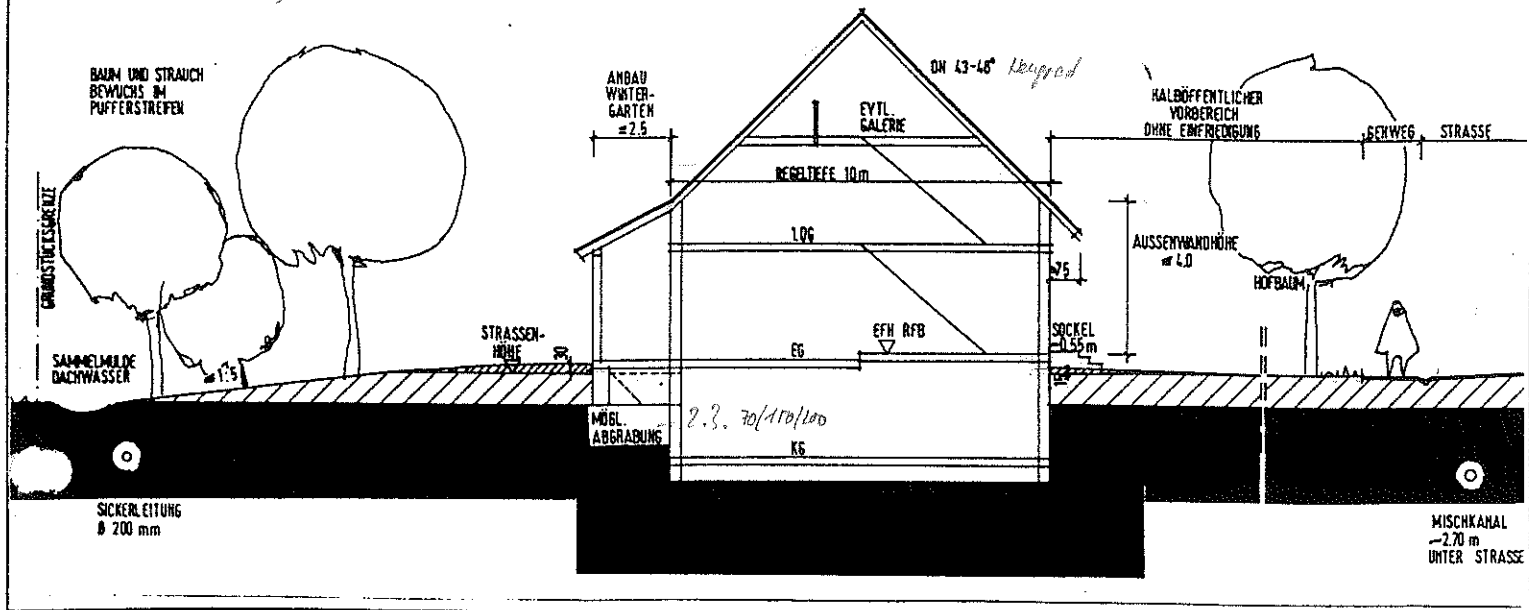
Ausgefertigt am 25.01.1996

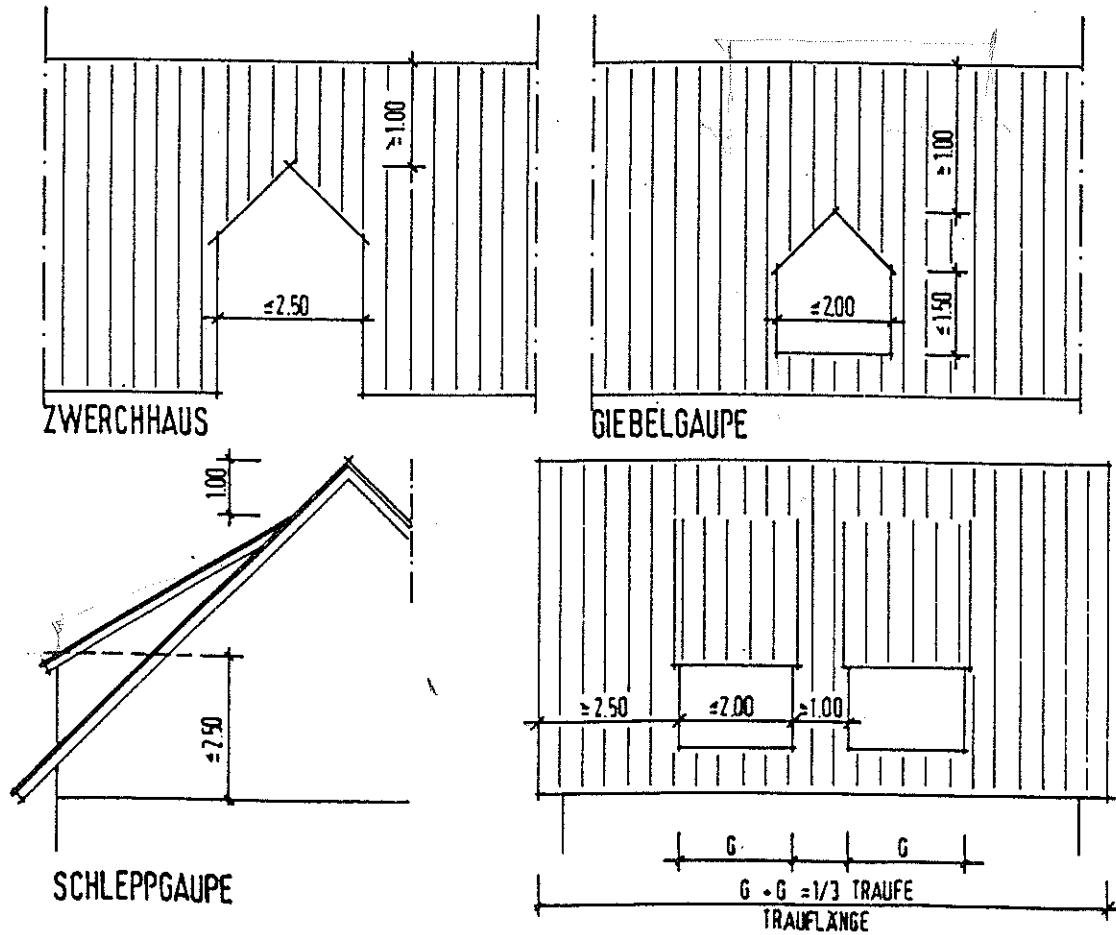
Bürgermeisteramt  
- S p i e t h -

Anlage 1

## REGELSCHNITT 1:200



## DACHAUFBAUTEN





Anlage 2

## **PFLANZLISTEN DER ZU PFLANZENDEN GEHÖLZE**

### **Liste 1 Streuobstpflanzung an der südlichen Plangebietsgrenze**

#### Äpfel:

Baumanns Renette  
Brettacher  
Freiherr von Berlepsch  
Gewürzluiken  
Glockenapfel  
Salemer Klosterapfel  
o. ä.

#### Birnen:

Barholomäusbirne  
Gelbmöstler  
Grüne Jagdbirne  
Schweizer Wasserbirne  
o. ä.

Maulbeerbaum  
Eßkastanie

#### Kirsche

### **Liste 2 Gehölze am östlichen Rand des Plangebietes entlang des Grabens**

Bergahorn  
Bruchweide  
Gewöhnlicher Schneeball  
Haselnuß  
Holunder schwarz  
Lorbeerweide  
Mandelweide  
Pfaffenhütchen  
Schwarzelre  
Silberweide  
Vogelbeere

## Anlage 2

**Liste 3 Gehölze für private Grünflächen**Einheimische Sträucher

Bluthartriegel  
 Faulbaum  
 Feldahorn  
 Haselnuß  
 Heckenkirsche  
 Holunder  
 Hundsrose  
 Kornelkirsche  
 Kreuzdorn  
 Liguster  
 Schlehe  
 Wolliger Schneeball o. ä.

Ziersträucher (eingestreut)

Buchsbaumarten  
 Fliederarten  
 Gartenjasminarten  
 Kolkwizie  
 Kupferfelsenbirne  
 Magnolienarten  
 Strauchrosen (oftblühend wie 'Westerland' und 'Schneewittchen')  
 Weigellenarten  
 Eßbare Eberesche

Bäume

Bergahorn  
 Birke  
 Erle  
 Feldahorn  
 Hainbuche  
 Kastanie  
 Spitzahorn  
 Tilia americana  
 Vogelbeere  
 Vogelkirsche  
 Weiden  
 o. ä.

und Obstbäume

## Anlage 2

**Liste 4 Straßenbäume**

Bergahorn  
 Birke  
 Erle  
 Feldahorn  
 Hainbuche  
 Kastanie  
 Spitzahorn  
 Tilia tomentosa  
 Vogelbeere  
 Vogelkirsche  
 Weiden  
 o. ä.

**Liste 5 Platzbäume**

Amberbaum  
 Bergulme  
 Säulenpappel  
 Sommer - / Winterlinde  
 Spitzahorn  
 Trauben- / Stieleiche  
 Trompetenbaum  
 Tulpenbaum  
 Vogelkirsche  
 Walnußbaum  
 o. ä.

**Liste 6 Klettergehölze**Waldreben:

Clematis montana 'Rubens'  
 Clematis montana 'Superba'  
 Clematis tangutica  
 Clematis alpina

Akebie  
 Blauregen  
 Pfeifenwinde  
 Wilder Wein  
 Zierkürbis  
 Kletterhortensie

**Liste 7 Kinderspielplatz**

Feldahorn  
 Hainbuche  
 Haselnuß  
 Kornelkirsche  
 Vogelkirsche