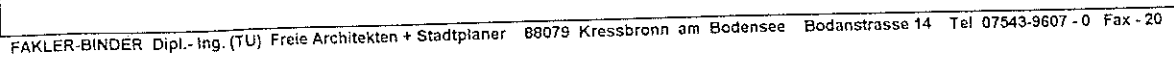


GEMEINDE ERISKIRCH / BODENSEE-KREIS

Satzungsbeschluß
18.9.2001



BEBAUUNGSPLAN "FUCHSBÜHL II TEIL B"

GEMEINDE ERISKIRCH

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

BEGRÜNDUNG

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Lageplan Nr. 3
- Planungsrechtliche Festsetzungen

Zusammen mit dem Bebauungsplan „Fuchsbühl II Teil B“ erlässt die Gemeinde Eriskirch für das gleiche Plangebiet Örtliche Bauvorschriften als gesonderte Satzung nach § 74 LBO.
Der Lageplan enthält neben den planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB auch als solche gekennzeichnete örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO.

Auftraggeber: Gemeinde Eriskirch

Auftragnehmer: FAKLER BINDER, Dipl.-Ing. (TU) Freie Architekten + Stadtplaner
88079 Kressbronn am Bodensee
Bodanstraße 14, Tel. 07543—9 60 7-0 Fax. -20

INHALT

I. BEBAUUNGSPLAN

A. RECHTSGRUNDLAGEN	1
B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
C. HINWEISE	5
D. ANLAGEN	7

II. BEGRÜNDUNG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	1
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION IM PLANGEBIET	1
3. EINFÜGUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG	1
4. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	1
5. STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNGEN	1
6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	2
7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT	3
8. BODENORDNENDE MASSNAHMEN	6
9. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN	6
10. PLANDATEN	6

I. BEBAUUNGSPLAN "FUCHSBÜHL II TEIL B"

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)
berichtigt am 16. 01. 1998 (BGBl. I S. 137)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. 01. 1990 (BGBl. I 1998 S. 132)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. 12. 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24. 07. 2000 (Gbl. S. 581)

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- 1.1.1 Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO Schank- und Speisewirtschaften.
- 1.1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die

- 2.1 maximal zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** der baulichen Anlagen,
(siehe Eintragungen im Lageplan),
- 2.2 die **Zahl der Vollgeschosse** (siehe Eintragungen im Lageplan),
- 2.3 **max. Höhe der baulichen Anlagen.**
Diese wird definiert durch die Festsetzung der maximalen bzw. der min. und max.
Außenwandhöhe (WH) im Lageplan. Die Außenwandhöhe ist das traufseitige Maß
zwischen der Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe EFH und dem Schnittpunkt der Außenwand
mit der Oberfläche der Dachhaut.

3. BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB

- 3.1 Im gesamten Plangebiet ist die **offene Bauweise** gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Gemäß Eintragungen im Lageplan sind **Einzel- und Doppelhäuser** bzw. **Einzel-Doppel- oder Reihenhäuser** zulässig.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (1) BauNVO

- 4.1 Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die zeichnerisch festgesetzten **Baugrenzen**. 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. 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.
- 4.2 Die **Stellung der baulichen Anlagen** ergibt sich durch parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zu den Baugrenzen. Die **Hauptfirstrichtung** ist im Lageplan festgesetzt. Für Nebengebäude, Anbauten und untergeordnete Bauteile sind Abweichungen zulässig.
- 4.3 Für Grenzgaragen ist die besondere Bauweise festgesetzt mit einer zulässigen Firsthöhe von max. 5,5 m über EFH Garage.

5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE § 9 (1) 4 BauGB

- 5.1 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.
- 5.2 **Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen** sind gem. § 14 (2) BauNVO i.V.m. § 9 (1) 13 als Ausnahme auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.3 **Garagen** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen sind erdgeschossig auszubilden.
- 5.4 Im Plangebiet sind **Abstellplätze** für Boote, Bootsanhänger, Wohnwagen und Mobilheime außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

6. ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN § 9 (1) 6 BauGB

- 6.1 Es sind maximal je Einzelhaus 2 Wohnungen und je Hauseinheit bei Doppelhäusern 2 Wohnungen und bei Reihenhäusern 1 Wohnung zulässig (s. Eintragung im Lageplan).

7. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE DEREN ANSCHLUSSFLÄCHEN
§ 9 (1) 11 und 26 BauGB

- 7.1 Die Flächen für den öffentlichen Verkehr sind zur Ausweisung für die Tempo- 30-Zone vorgesehen. Die Flächenaufteilung für den öffentlichen Verkehr in Geh-, Fahrrad und Fahrflächen ist unverbindlich dargestellt; sie kann in der Ausführungsplanung noch geringfügige Veränderungen erfahren.
- 7.2 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als Mischfläche Zone 30 vorgesehen. Die Gliederung der Verkehrsflächen in Mischfläche, Verkehrsgrün und öffentliche Stellplätze kann im Rahmen der Erschließungsplanung noch geringfügige Änderungen erfahren.
- 7.3 Das Hineinragen von Betonrückenstützen von Belagsabgrenzungen der Verkehrsflächen auf angrenzende Grundstücke ist zulässig und zu dulden.
- 7.4 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.

8. FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG EINSCHLIEßLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER § 9 (1) 14 BauGB

- 8.1 Für das Plangebiet ist ein **modifiziertes Trennsystem** festgesetzt. Die Ableitung des unbelasteten Oberflächenwassers ist bei den geplanten Gebäuden sowie bei den Planstraßen über eine **Sammelretentionsmulde** vorgesehen mit Notüberlauf in den Vorfluter.

9. LEITUNGSRECHTE § 9 (1) 21 BauGB

- 9.1 Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind im Lageplan dargestellt (Lr) und durch entsprechende Baulasten und Grunddienstbarkeiten zugunsten der Anlieger bzw. der Gemeinde zu sichern. Das mit Lr bezeichnete Leitungsrecht dient der Entsorgung des Schmutz- und Oberflächenwassers.

10. GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB

- 10.1 **Öffentliche Grünflächen** s. zeichnerische Festsetzungen im Lageplan. Es handelt sich um die Erweiterung des Kinderspielplatzes und die Retentionsmulde.

11. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) 20 und 25 BauGB

- 11.1 **Pflanzgebote für Bäume und Sträucher**
An den zeichnerisch festgesetzten Orten und entsprechend den textlichen Festsetzungen sind standortgerechte Gehölze der Artenliste 1 bis 4 (s. Anlage) zu pflanzen. Vom gekennzeichneten Baumstandort kann in Ausnahmefällen um bis zu 5 m abgewichen werden. Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Stamm soll mindestens

2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden etc.) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich. Ihr Bestand durch entsprechende Pflege dauerhaft zu sichern (s. Örtliche Bauvorschriften). Die Bäume sind im Zuge des Ausbaues der Erschließungsmassnahme bzw. innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zu pflanzen.

- 11.2 Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche sind mindestens zwei kleinkronige Bäume der Artenliste 2 (s. Anlage) zu pflanzen, davon ein Hofbaum im Bereich des Einganges zur Erschließungsstraße (zeichnerisch nur teilweise dargestellt) und dauerhaft zu erhalten.
- 11.3 **Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
Die mit RM bezeichnete Fläche ist als Wiesenmulde zu entwickeln, entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen gemäß Artenliste 4 (s. Anlage) mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und durch extensive Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten.

12. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (2) BauGB

- 12.1 Die maximale **Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH)** der baulichen Anlagen ist im Lageplan festgesetzt. Gemäß § 18 (1) BauNVO ist der Bezugspunkt im Gebäude die Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses.
- 12.2 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 und Reihenhäusern ist eine gemeinsame EFH auszubilden, ebenso bei aneinandergrenzenden Garagen.

13. GELÄNDEANPASSUNG AN VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 26 BauGB

- 13.1 Die Anschlußflächen der Baugrundstücke sind höhenmäßig an die Verkehrsflächen durch Auffüllungen anzugleichen.
- 13.2 Die Herstellung der Straße bedarf einer Auffüllung des Geländes um ca. 90-130 cm über bestehendes Geländeniveau. Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken zulässig und zu dulden.

C. HINWEISE

1. HÖHENAUFNAHMEN / BAUGRUND

Die im Lageplan dargestellten Höhenlinien und Einzelhöhen können nur Richtlinien für die tatsächlichen Geländeverhältnisse sein. 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. **Der Baugrund erfordert wegen Setzungsmöglichkeiten besondere Maßnahmen in der Fundamentierung. Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels und der Rückstauenebene des Retentionsbeckens mit 409,00 m ü.NN ist der Keller einschließlich der Lichtschächte und evtl. äußerer Kellerabgänge wasserdicht auszuführen.** Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauerhafter Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG sind nicht zulässig.

2. GRÜNORDNUNGSPLAN

Dem Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan der Planstatt für Landschaftsarchitektur und Umweltplanung Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt zugrunde, dessen wesentliche Aussagen übernommen worden sind. Die grünordnerischen Festsetzungen haben die Zweckbestimmung als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 1a BauGB. Es handelt sich dabei um Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 und Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen oder Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 BauGB.

Das Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ der Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück Nr. 1748 ist durch folgende Maßnahmen zu erreichen und zu erhalten:

- Verzicht auf Düngung und Biozideinsatz,
- mehrmalige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes in den ersten drei Jahren, frühester erster Schnitzeitpunkt ist der 15. Juni,
- in den folgenden Jahren zweischürige Mahd nicht vor Mitte Juni.

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 hervorgehen, ebenso der Nachweis über die Einhaltung der Pflanzgebote auf dem Grundstück.

4. ENTWÄSSERUNG

Im Plangebiet wird ein modifiziertes Trennsystem realisiert. Das häusliche Abwasser wird dem bestehenden Kanalnetz zugeführt. Die anfallenden Regenwässer der befestigten öffentlichen Flächen werden über ein Leitungssystem einem zentralen Retentionsbecken zugeführt und von dort gedrosselt zum Vorfluter gebracht.

Die Kellergeschosse sind nicht im Freispiegel entwässerbar. Als Rückstauenebene ist die Straßenhöhe anzunehmen. Bei Entwässerungseinrichtungen 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).

Für Wasserhaltungen während der Bauzeit ist für die entsprechende Grundwasserableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Drainagen zur dauerhaften Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG sind nicht zulässig.

5. BELANGE DES BODENSCHUTZES

Nach § 4 (2) BodSchG von Baden-Württemberg vom 24.6.92 (GBL Nr. 16.5.431) und § 1 und § 202 BauGB ist der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dringend zu beachten. Im Zuge von Tiefbaumaßnahmen anfallender Erdaushub ist, soweit nicht durch Schad- oder Fremdstoffe verunreinigt, vor Ort wiederzuverwerten. Ist die Wiederverwendung vor Ort nicht möglich, ist der Erdaushub auf eine der Bodendeponien des Landkreises abzulagern. Baustellenabfälle sind in verwertbare bzw. nicht verwertbare Fraktionen zu trennen und entsprechend einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zuzuführen. Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Innerhalb der Baugrundstücke sind im wesentlichen daher nur wasserdurchlässige Beläge zulässig.

Es gibt im Plangebiet keine Anhaltspunkte für gefahrverdächtige Altablagerungen. Beim Antreffen von Altlasten ist das Landratsamt, Untere Wasser-/Bodenschutzbehörde zu informieren und mit diesen die erforderlichen Maßnahmen zur Sanierung der Bodenbelastungen / Altlasten zu treffen. Als Nachweis kann eine Bestätigung der Unteren Wasser- / Bodenschutzbehörde über die ordnungsgemäße Sanierung der Bodenbelastung / Altlast gefordert werden.

6. DENKMALSCHUTZ

Es wird auf die Regelungen des § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) hingewiesen: Sollten im Zuge von Erdbauarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt Abt. Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

PLANFERTIGUNG

Für den Grundlagenplan:

Vermessungsbüro Hertkorn, Klein, Leber
88250 Weingarten
Hähnlehofstraße 33, Tel. 0751 / 56966-0

Für den Bebauungsplan:

Dipl.-Ing. Fakler-Binder
Freie Arch. u. Planer SRL
88079 Kressbronn am Bodensee
Bodanstr. 14, Tel. 07543 / 9607-0

Für den Grünordnungsplan:

Planstadt für Landschaftsarchitektur und
Umweltplanung J. Senner Dipl.-Ing.(FH)
Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL
88662 Überlingen
Breitlestraße 21 Tel. 07551 - 9199-0

Für die Erschließungsplanung:

Ingenieurbüro Wasser-Müller
Jarekstr. 7+9
88400 Biberach Tel. 07351 - 1586-0

D. ANLAGEN

ANLAGE 1 / ARTENLISTEN

Artenliste 1

Mittelgroße Bäume entlang der Wohnstraßen und im Öffentlichen Grün Mindestpflanzgrößen STU 18-20

Acer campestre	Feldahorn	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Carpinus betulus	Hainbuche	Obsthochstämme s. Pflanzliste 2	
Fraxinus excels. „Atlas“	Gemeine Esche, nicht fruchtende Sorte		
o.ä.			

Artenliste 2

Kleine bis mittelgroße Bäume für Privatgrundstücke als Hof- und Gartenbäume
mind. 2 Stück pro 400 m² Privatgrundstückfläche - Mindestpflanzgröße STU 16-18

Acer campestre „Elsrijk“	Kegel-Feldahorn	Prunus avium	Gefüllte
Fraxinus excels. „Nana“	Kugel-Esche	„Plena“	Vogelkirsche
Malus floribunda	Zieräpfel in Sorten, z. B. „Hillieri“, „Butterball“	Sorbus domestica	Speierling
o. ä.		Tilia cordata	
		„Greenspire“	Stadt-Linde

Obsthochstämme

(regionaltypische Obsthochstämme in öffentlichen und privaten Grünflächen: exakte Sortenauswahl hinsichtlich Feuerbrand-Resistenz in Abstimmung mit dem Landwirtschaftsamt)

Äpfel

Alkmene
Bohnapfel
Engelsberger
Gewürzluiken
Glockenapfel
Maunzenapfel
Schwäbischer Rosenapfel
o. ä.

Birnen

Metzger Bratbirne
Palmisch Birne
Kascher Birne
Schweizer Wasserbirne
o. ä.

Zwetschgen

Hauszwetschge
Lukas Frühzwetschge
Schöne aus Löwen
Bühler Zwetschge
o. ä.

Artenliste 3

Heimische Sträucher und Wildrosen mit extensivem Pflegeanspruch
für Hecken in öffentlichen und privaten Grünflächen

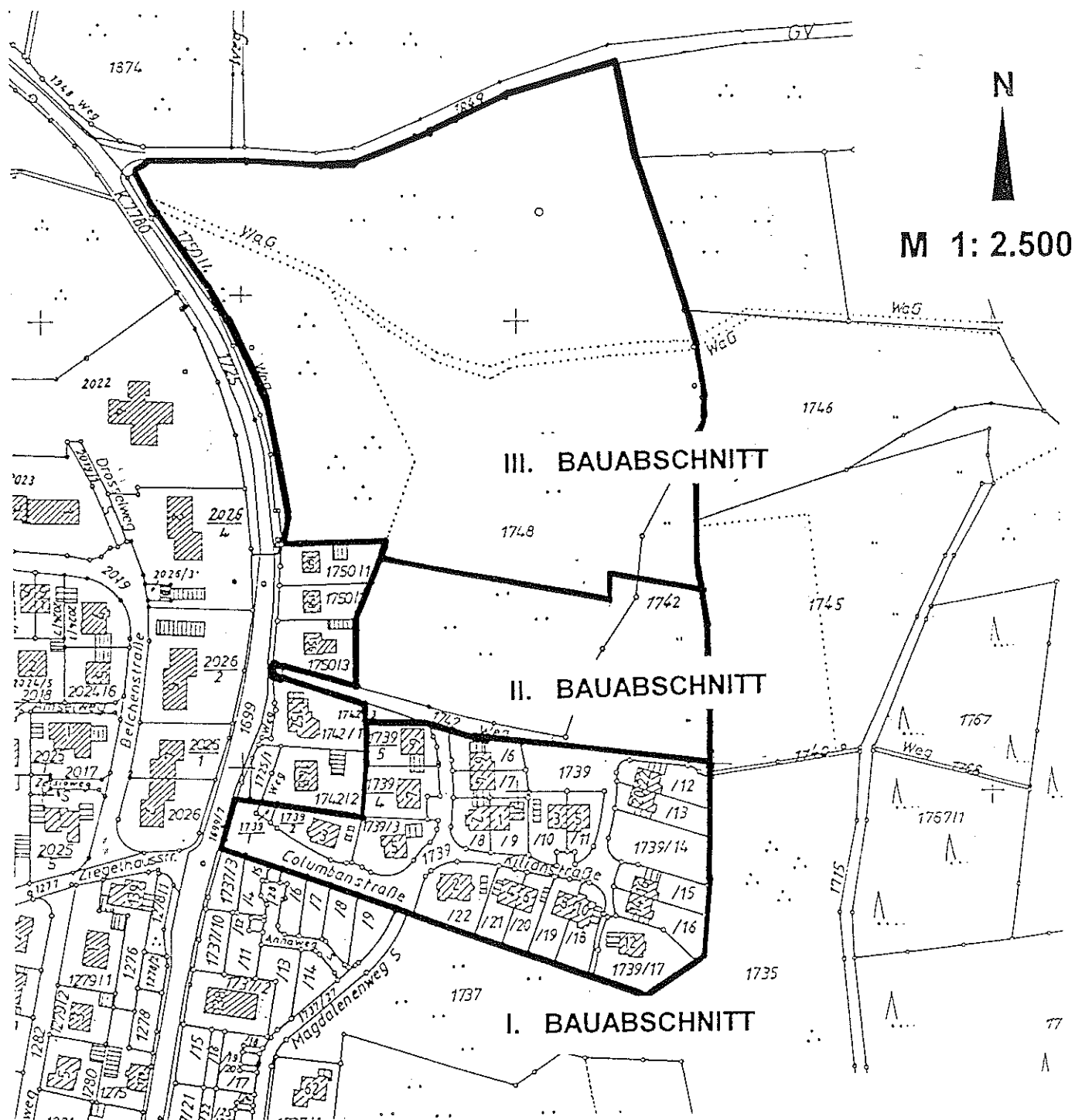
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Prunus padus	Traubenkirsche
Corylus avellana	Haselnuss	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Liguster	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Wildrosen			
o. ä.			

Artenliste 4

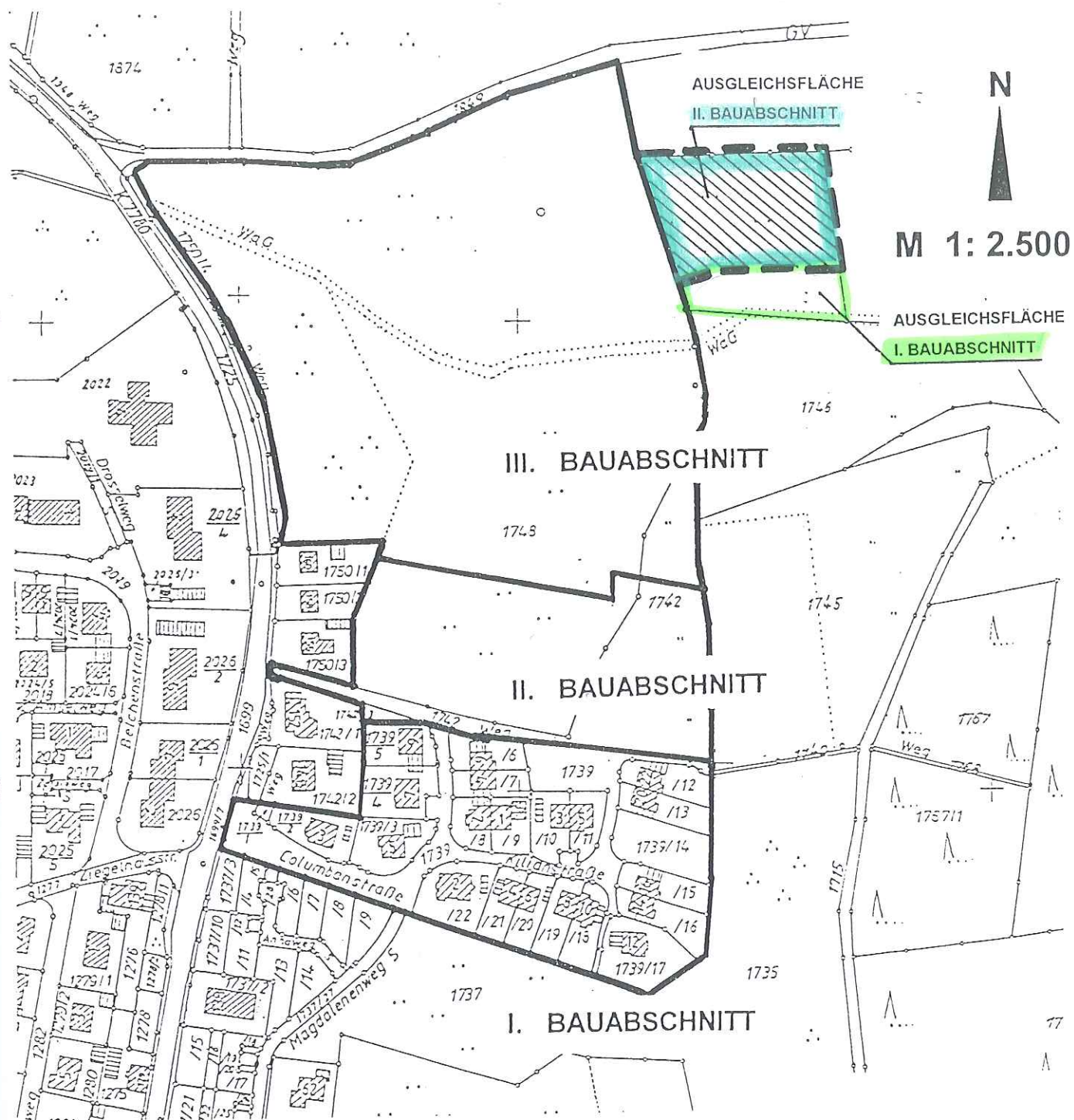
Bäume, Stammbüsche, Heister und Sträucher im Retentionsbereich

<u>Bäume</u>		<u>Heister/Sträucher</u>	
Fraxinus excelsior „Atlas“	Gemeine Esche	Corylus avellana	Haselnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
o. ä.		Ligustrum vulgare	Liguster
		Prunus padus	Traubenkirsche
<u>Stammbüsche</u>		Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Sambucus nigra	Schw. Holunder
Quercus robur	Stieleiche	Salix aurita	Ohrweide
o. ä.		Salix cinerea	Grauweide
		Viburnum opulus	Gem. Schneeball

ANLAGE 2 / ÜBERSICHTSPLAN



ANLAGE 3 / EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN



Die Bestandteile des Bebauungsplanes sind der Lageplan Nr. 3 sowie die Planungsrechtlichen Festsetzungen.
Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt.

Aufgestellt vom Planfertiger:
Kressbronn am 18.09.01

Gebilligt vom Gemeinderat:
Eriskirch am 18.9.2001


.....
Dipl.-Ing. Binder
Freie Architekten Fakler-Binder




.....
Bürgermeister Spieth
Gemeinde Eriskirch