

GEMEINDE GAIENHOFEN

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH §13A

GÜTEBOHL SÜD – 1. ÄNDERUNG / TEILBEREICH OST

GEMARKUNG GAIENHOFEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

INHALT

A.	GRUNDLAGEN	2
B.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	3
C.	HINWEISE	9

A. GRUNDLAGEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

2. GELTUNGSBEREICH

§ 9 Abs. 7 BauGB

Der Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (Rechtsplan) mit Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanZV) festgelegt und umfasst die Flurstücke Nrn.:

11/7, 11/8, 61/1, 61/2, 63/1, 64, 64/1, 64/2, 65, 65/2, 71, 73, 74, 74/4, 74/5, 74/6, 74/8, 74/9, 380 Teil, 1967 Teil, 1803 Teil.

3. AUFHEBUNG VON TEILEN RECHTSVERBINDLICHER ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN

Die Örtlichen Bauvorschriften zum bestehenden Bebauungsplan „Gütebohl Süd“ rechtsgültig seit dem 13.12.1996 werden für den Teilbereich des Plangebiets aufgehoben und durch die Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften „Gütebohl Süd – 1. Änderung / Teilbereich Ost“ ersetzt.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. BESTANDSCHUTZ

Gebäude und Nutzungen, die bei In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes zulässig errichtet und vorhanden sind und gegenüber dem Bebauungsplan in der Art und im Maß der baulichen Nutzung abweichen, gelten weiterhin als baurechtlich zulässig. Werden solche Bauten ersetzt oder verändert gelten dafür jedoch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

2. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSER GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

2.1. Dachneigung

für Satteldächer und gegenläufige Pultdächer 30 – 42 Grad

Bei Ersatz des bestehenden Gebäudes auf Flst. Nr. 61/1 darf die Dachneigung bis zu 45° betragen.

Hinweis: Die Firsthöhenbegrenzung (FH) ist vorrangig und lässt bei großen Gebäudetiefen die Ausnutzung der Höchstdachneigung nicht zu.

Garagendächer/Carports/Nebenanlagen sollten in Dachneigung und Dachdeckung dem Dach des Hauptgebäudes angepasst sein. Es sind hier jedoch auch flache oder flach geneigte Dächer zugelassen. Flache Garagendächer mit Neigungen von 0 - 5 Grad sind gem. den Textlichen Festsetzungen zu begrünen.

Für Gauben und Erker sind flache oder flach geneigte Dachformen ohne Dachbegrünung zugelassen. Die Dächer flach geneigter Gauben im Dachgeschoss dürfen nicht als Balkon/Dachterrasse genutzt werden.

2.2. Dachform

Als Dachform zulässig sind:

Satteldächer (SD)

Abwalmungen bis hin zum Zeltdach sind zulässig.
Glänzende Metalloberflächen sind ausgeschlossen.

Garagen/Carports/Nebenanlagen können in der Dachform abweichen. Weitergehende Festsetzungen siehe Ziff. B 2.1 sowie textliche Festsetzungen.

Dachgauben und Wiederkehrbauten sind zulässig. Je Dachfläche ist nur eine Gaubenart gestattet. Die Länge der Einzelgaube darf jeweils max. 5,00 m betragen. Dachgauben dürfen in der rechnerischen Zusammenfassung jedoch einschließlich eines Widerkehrs insgesamt je Dachseite max. die halbe Hauslänge/-breite betragen. Dachgauben und Wiederkehre sind mindestens 50 cm senkrecht gemessen unterhalb des Firstes anzusetzen.

Widerkehre von Gebäuden auf Flst. Nr. 61/1 dürfen sich auf die volle Gebäudebreite erstrecken und die gleiche Firsthöhe wie das Hauptgebäude aufweisen.

Hinweis: Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sind auf den Dachflächen zulässig und erwünscht.

3. WERBEANLAGEN

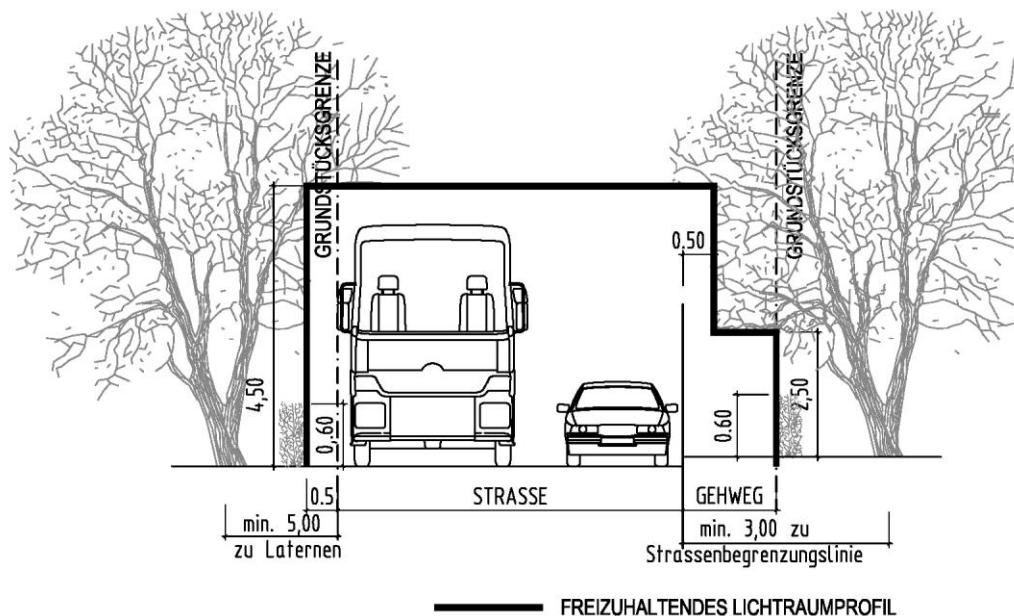
Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung/Produktion zulässig.. Selbständige Werbeanlagen/Anlagen insbesondere auch für Wechselwerbung (z.B. Plakatwände, Plakatsäulen usw.) sind nicht zugelassen.

4. GESTALTUNG UND BEPFLANZUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die Hausgartenfläche ist gärtnerisch anzulegen. Nicht zulässig sind geschottete Gartenflächen mit Ausnahme von Traufstreifen und ökologische hochwertigen Steingärten mit Trockenmauern.

Damit Straßen und Gehwege ungehindert genutzt werden können, sind die entsprechenden Lichtraumprofile freizuhalten. Das Lichtraumprofil wird im Bereich von Gehwegen seitlich begrenzt durch das angrenzende Privatgrundstück und endet einer Höhe von 2,50 m. Bei direkt an die Fahrbahn angrenzenden Grundstücken liegt das Lichtraumprofil seitlich 50 cm auf dem privaten Grundstück und endet in einer Höhe von 4,50 m. Dieser Bereich muss vollkommen frei von jeglichen Einwüchsen und Überhängen sein. Hecken zählen als Einfriedigung, deren Höhe und Abstand ist ebenfalls zu beachten.



Befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Hof- und Wegflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Belagsarten sind wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenpflaster oder Drainstein. Das Oberflächenwasser ist in die Vegetationsflächen abzuleiten.

Zufahrten auf öffentliche Straßen müssen mit Rasengitterstein, Rasenpflaster oder Drainstein derart befestigt werden, dass kein Schotter oder Kies von wassergebundenen Decken oder Schotterrasen auf die Fahrbahn gelangen kann.

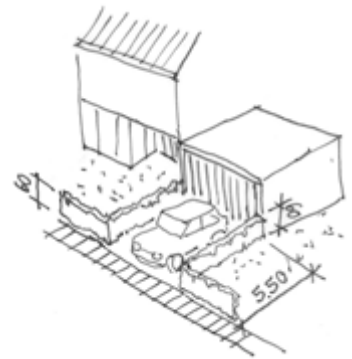
5. EINFRIEDUNGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Als Einfriedigung zulässig sind ausschließlich Hecken (jedoch keine Nadelgehölzhecken mit Ausnahme der Eibe), Drahtzäune (nur mit gleichzeitiger Hinterpflanzung), sowie Holzlattenzäune.

Hinweis: Nicht zulässig sind Lebensbäume, Thujen (Thuja), Zypressengewächse, Kirschlorbeer, Stechpalme, Bambus

Hinweis: Für Einfriedungen gilt grundsätzlich das Nachbarrechtsgesetz BW (NRG).



Abweichend hiervon wird bestimmt:

- Grundstückszufahrten und sogenannte „Stauräume“ vor Garagen dürfen zur Straße hin nicht eingefriedet werden.
- Zu öffentlichen Grundstücken / Verkehrsflächen hin und auf die Tiefe von 5,50 m neben Grundstückszufahrten darf die Gesamthöhe der Einfriedigung das Maß von 0,60 m nicht übersteigen.
- Jegliche Einfriedigung muss mindesten 0,5 m Abstand zur Grundstücksgrenze öffentlicher Grundstücke / Verkehrsflächen einhalten.
- Massive blickdichte Einfriedigungen sind unzulässig (z.B. Sichtschutzzäune und -mauern).
- Der Bodenabstand von Einfriedigungen muss mindestens 10 cm betragen. Massive Sockel sind unzulässig.
- Die erforderlichen im Rechtsplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeglicher Einfriedigung freizuhalten.

6. ANTENNENANLAGEN UND FREILEITUNGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 + 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig. Antennenanlagen werden auf die Empfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen beschränkt. Mobil- und Telekommunikationsfunk-Sendeanlagen sind ausgeschlossen.

7. ANORDNUNG VON GARAGEN UND NEBENANLAGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO

Bei Anordnung von Nebenanlagen, Garagen und Carports entlang der öffentlichen Verkehrsfläche muss der Grenzabstand aller oberirdischen Bauteile (auch Dachüberstände) mind. 1,50 m betragen.

Hinweis: weitergehende Regelungen zu Abstand/Lage von Garagen/Carports, sowie Zufahrten sind in den Textlichen Festsetzungen geregelt.

8. STELLPLATZVERPFLICHTUNG

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37, Abs. 1 LBO) wird auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit und für Ferienwohnungen auf 1,0 Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Ansonsten gilt die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 16. April 1996 in Verbindung mit § 37, Abs. 1 LBO.

9. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

9.1. Bodenaushub / Geländeänderungen

Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden. Die Grundstücksfläche sollte nicht vollständig eben einplaniert werden. Die Topographie sollte durch Staffelung in einzelne Geländeebenen und Bereiche genutzt werden, gegebenenfalls müssen Terrassen im Erdgeschoss als Balkone ausgebildet werden.

Aufschüttungen (Terrassen und dergleichen) in Verbindung mit Böschungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über dem natürlichen Geländeverlauf zugelassen. Der ursprüngliche und der geplante Geländeverlauf sind in den Planzeichnungen des Bauantrages darzustellen.

Hinweis: Im Hangbereich kann das Kellergeschoss möglicherweise talseitig voll in Erscheinung treten. Aufschüttungen in Geschosshöhe für Terrassen im Erdgeschoss sind nicht möglich.

Hinweis: Der natürliche Geländeverlauf ist durch die im Rechtsplan eingetragenen Höhenlinien dokumentiert.

9.2. Stützmauern allgemein

Stützmauern sind mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

Zur Anlage von Hauptzugängen, Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten sind Stützmauern ausnahmsweise auch bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Stützmauern müssen zu Straßen und Gehwegen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten. Sofern Stützmauern entlang öffentlicher Flächen unterhalb des Straßenniveaus liegen muss der Abstand mindestens das Zweifache der Höhe betragen.

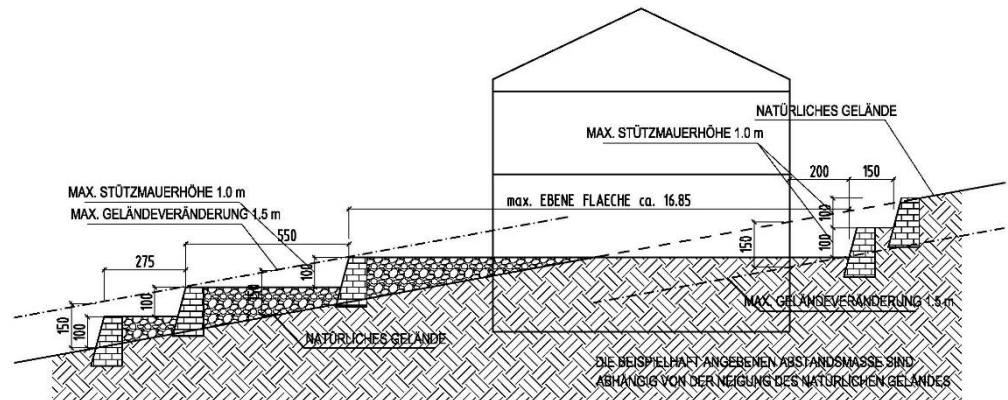
Es wird empfohlen Stützmauern als Trockenmauern nach dem Vorbild alter Weinbergsmauern mit einem hohen Anteil an Fugen herzustellen. Dies dient der Förderung wärmeliebender Tier- und Pflanzenarten.

Hinweis: Entsprechend der Hangneigung sind unter Einhaltung der maximalen Geländeänderung von 1,50 m und der maximalen Stützmauerhöhe von 1.0 m für

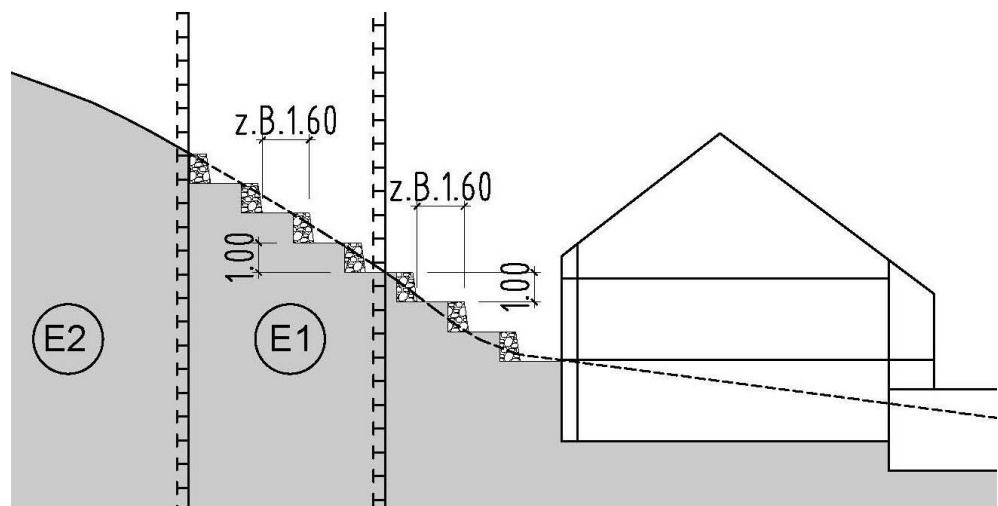
Staffelungen der Stützmauern entsprechend große Abstände einzuhalten. Das Beispiel hat eine Hangneigung von 18% und zeigt, dass die unterste Staffelung ein Sprungmaß von min. 2,75 m jede weitere Staffelung ein Maß von 5,50 m einhalten muss.

9.3. Stützmauern in der Fläche E1:

Stützmauern für



Terrassierungen sind mit einer Höhe von max. 1,00 m ausschließlich als Trockenmauern herzustellen. Die Terrassierung muss dem natürlichen Geländeverlauf folgen.



10. ANLAGEN ZUM SAMMELN, VERWENDEN UND VERSICKERN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Auf die geltenden Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Wassergesetzes BW (WG) sowie die geltenden Bestimmungen der Gemeinde (Satzungen über die öffentliche Abwasserbeseitigung und die Wasserversorgung) wird hingewiesen.

Unbelastetes Oberflächenwasser darf nicht direkt dem Kanal zugeleitet werden.

10.1. Regenwasserversickerung

Um den Anteil des unbelasteten Oberflächenwassers möglichst gering zu halten, wird festgesetzt, dass nicht oder nur schwach verunreinigte Oberflächenwässer (Dachwasser, Hofentwässerung) über Retentionsflächen zur Versickerung auf den Baugrundstücken zu führen sind. Ein Notüberlauf kann an die kommunalen Entwässerungssysteme angeschlossen werden. Diese Maßnahmen dienen dem aktiven Hochwasserschutz.

Retentionsflächen sind so zu gestalten, dass keine Sickerwässer in den Straßenkörper gelangen können. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Es ist nicht gestattet, Sickerschachtanlagen zu installieren, welche Oberflächenwasser direkt dem Grundwasser zuführen. Die Versickerung darf nur über eine belebte Bodenschicht erfolgen.

10.2. Regenwasserspeicher / Zisternen

Auf der Basis eines geologischen Gutachtens kann bei unzureichender Versickerungsfähigkeit des Bodens von der Festsetzung einer Retentionsfläche (Mulden-Rigole) befreit werden. Als Ausgleichsmaßnahme ist das Regenwasser einem Regenwasserspeicher mit Puffer und automatischer Entleerung zuzuführen. Der Speicher muss mindestens 5 m³ Inhalt zuzüglich eines Puffervolumens in Abhängigkeit von den angeschlossenen Dachflächen aufweisen. Dieses Puffervolumen muss mindestens 1 m³ je 50 m² angeschlossene Dachfläche betragen.

Eine integrierte Schwimmerdrossel muss innerhalb eines Tages ein freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag schaffen.

10.3. Schutzmaßnahmen vor Hangwasser

Die freie Ableitung von Schichtenwasser muss weiterhin sichergestellt werden. Das Schichtenwasser darf nicht dem Straßenkörper zugeführt werden. Drainagen dürfen nicht an die kommunalen Entwässerungssysteme angeschlossen werden, sondern deren Wasser muss wieder dem Untergrund zugeführt werden. Eine schadlose Ableitung während der Bauzeit ist ebenfalls sicherzustellen.

Bei der Ausführung von Geschossen im Erdreich sind entsprechende Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutung zu treffen (z.B. Erhöhung bergseitiger Lichtschächte usw.) Ferner ist nicht auszuschließen, dass wasserführende Erdschichten im Untergrund auftreten können, die entsprechende Abdichtungsmaßnahmen erdberührter Bauteile verlangen.

10.4. Brauchwassernutzung

Darüber hinaus wird auf die Nutzung der Niederschläge als Brauchwasser hingewiesen. Brauchwasseranlagen im Haushalt müssen den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen.

11. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

§ 56 LBO

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 56 LBO.

12. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

§ 75 LBO

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.

C. HINWEISE

1. BEBAUUNGSPLAN

§ 74 Abs. 7 LBO

Auf dem Bebauungsplan „Gütebohl Süd – 1. Änderung / Teilbereich Ost“ wird hingewiesen (Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan und Textliche Festsetzungen).

2. BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Den Bauherren wird empfohlen den Baugrund in Hinsicht auf die Tragfähigkeit und geologische Besonderheiten untersuchen zu lassen.

3. LÄRMSCHUTZ BEI STATIONÄREN GERÄTEN

Beim Einsatz von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerken müssen die Grenzwerte an den betroffenen Immissionsorten gemäß TA-Lärm eingehalten werden. Für die erforderlichen Abstände wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ und insbesondere die Tabelle Seite 8, Spalte 3 verwiesen.

4. BAU UND BETRIEB VON ERDWÄRMESONDEN

Alle Vorhaben zum Bau von Erdwärmesonden bedürfen nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis der der zuständigen Unteren Wasserbehörde, Landratsamt Konstanz.

Unabhängig vom wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren muss jede Erdwärmesondenbohrung nach § 4 Lagerstättengesetz bzw. § 127 BbergG dem Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 LGRB als zuständiger Bergbehörde und geowissenschaftlicher Fachbehörde angezeigt werden.

Gaienhofen, 22.12.2020

Bürgermeister:

Planer:
