



# Gemeinde Riedhausen Landkreis Ravensburg

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Hackenäcker II", M = 1 : 500

1. RECHTSGRUNDLAGEN
  - 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 10.11.2017 (BGBl.I, S.3634)
  - 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 29.11.2017 (BGBl.I, S.3786)
  - 1.3 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S.357, ber. S.416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S.612, 613)
  - 1.4 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I, S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl.I, S.1057)
  - 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.582, ber. S.698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S.99, 100)
2. SATZUNG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NACH § 10 BAUGB
  - 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)
    - 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)  
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.
    - 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
      - 2.2.1 Grundflächenzahl GRZ  
maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,4
      - 2.2.2 Geschossflächenzahl GFZ  
maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ = 0,8
      - 2.2.3 Zahl der Vollgeschosse  
maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse: 2
      - 2.2.4 Traufseitige Wandhöhe  
maximal zulässige traufseitige Wandhöhe, jeweils gemessen von der Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (Oberkante)  
für Bauplatz 1: 7,0 m  
für die Bauplätze 2 bis 7: 6,2 m
      - 2.2.5 Firsthöhe  
maximal zulässige Firsthöhe, jeweils gemessen von der Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH) bis zur Dachhaut (Oberkante) am höchsten Punkt des Daches  
für Bauplatz 1: 9,5 m  
für die Bauplätze 2 bis 7: 8,5 m
  - 2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
offene Bauweise
  - 2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
 Baugrenze
  - 2.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 und 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)  
Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, mit Ausnahme des Anbauverbotsstreifens entlang der L288, zugelassen.

2.6 Maximale Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB)

Für die Bauplätze 1 und 2: 5 Wohnungen

Für die Bauplätze 3 bis 7: 2 Wohnungen

2.7 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist für jedes Grundstück im Plan eingetragen.

Eine Abweichung von der festgesetzten EFH von bis zu +/- 20 cm ist zulässig.

Als EFH gilt die Rohfußbodenhöhe. Höhenangaben in m ü.NHN (Höhenbezugssystem DHHN92).

2.8 Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziff.10 BauGB)



Entlang der L288 ist ein 12 m breiter Streifen, gemessen vom Fahrbahnrand, von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung erteilt wird. Genehmigungsfreie Anlagen nach LBO bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

2.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Straßenverkehrsfläche



öffentlicher Gehweg

2.10 Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB)



Zur Minderung des von der Königseggwalder Straße (L288) ausgehenden Verkehrslärms sind bei der Bebauung für Aussenbauteile passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. Hierzu sind nach außen abschließende Bauteile von Aufenthalts- und Schlafräumen auf die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (2016) auszulegen.

Wird der Nachweis erbracht, daß im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden der geplanten Bebauung vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.



Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

2.11 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 und 25a und b sowie § 9 Abs. 1a BauGB)

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB):

pro Baugrundstück ist mindestens 1 Laubbaum oder Obsthochstamm (Apfel oder Birne) zu pflanzen



Bestehender Obstbaum ist zu erhalten und bei Abgang durch Obstbaum zu ersetzen

Für die Dacheindeckung sind Kupfer, Zink und Blei sowie Dacheindeckungsmaterial mit Anteilen dieser Metalle nicht zugelassen. Die Eindeckung/Verkleidung von max. 10 qm pro Grundstück mit solchen Metallen ist zulässig.

Stellplätze und befestigte Hofflächen

Stellplätze und befestigte Hofflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Drainpflaster, Schotterrassen usw.) befestigt werden. Wasserundurchlässige Pflaster-, Asphalt- oder Betonbeläge sind nicht zulässig.

2.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

2.13 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



2.14 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



### 3. SATZUNG FÜR DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO

#### 3.1 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung darf mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen nicht reflektierend sein.

#### 3.2 Aussenwände

Für die Aussenwände dürfen keine metallisch glänzenden oder reflektierenden Materialien mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen verwendet werden.

#### 3.3 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen ist eine Abweichung von der festgelegten EFH zulässig.

Zwischen der Straßenbegrenzungslinie an der Grundstückseinfahrt und Garage ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe einzuhalten.

Mit Garagen, Carports und Nebenanlagen ist von öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

#### 3.4 Stellplätze

Pro Wohnung sind jeweils 2 Stellplätze auf dem Grundstück, auf dem sich die Wohnung befindet, auszuweisen.

#### 3.5 Entwässerung Niederschlagswasser

Auf jedem Grundstück ist das dort anfallende Niederschlagswasser unschädlich zu versickern.

Hierbei ist die Niederschlagswasserverordnung des Landes Baden-Württemberg anzuwenden.

#### 3.6 2. Rettungsweg

Bei Aufenthaltsräumen, die eine Rettungshöhe über 8 m aufweisen, muss ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden, der den Anforderungen der DIN 18065 (notwendige Treppen) entspricht.

#### 3.7 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften



### 4. SONSTIGE UNVERBINDLICHE ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

—○— Flurstücksgrenze

107/1 Flurstücksnummer

— — — — geplante Grundstücksgrenze

① Bauplatznummer

### 5. HINWEISE

#### 5.1 Bepflanzung

Einheimische Pflanzen bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb reinen Ziergehölzen vorgezogen werden. Insbesondere im Übergangsbereich zur freien Landschaft sollten die in der Pflanzliste aufgeführten standortgerechten und gebietsheimischen Gehölze verwendet werden.

#### 5.2 Beleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird für die Dauerbeleuchtung von Straßen, Stellplätzen, Höfen und Zufahrten die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtentypen mit geringem UV-A-Anteil empfohlen (z.B. Natriumdampf-Lampen und Natriumdampf-Niederdrucklampen mit geschlossenem Gehäuse) oder LED-Lampen. Die Beleuchtung sollte nach oben und zur Seite abgeschirmt und in Richtung naturnaher Bereiche abgeblendet werden.

#### 5.3 Archäologische Funde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

#### 5.4 Bodenschutz

Um den Oberboden vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen ist bei Abtrag, Lagerung und Transport auf einen sorgsamen und schonenden Umgang zu achten, um Verdichtungen, Vermischungen mit anderen Bodenarten oder Bauschutt zu vermeiden. Siehe auch Darstellung in der Broschüre "Bodenschutz beim Bauen"

<http://www.landkreis-ravensburg.de/site/LRA-RV/get/2799323/Flayer-Bodenschutz-beim-Bauen.pdf>

Beim Umgang mit humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden sind bei Aushub, Zwischenlagerung und Verwertung die Vorgaben der DIN 19731 "Verwertung von Bodenaushub" und die DIN 18915 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten" zu beachten.