

Gemeinde Uttenweiler  
Kreis Biberach

# Baugebiet "Aflang IV"

Rechtskraft seit 20. April 2000

*Textteil*

*zum*

**BEBAUUNGSPLAN**

Maßstab 1:500

vom 17.04.2000

Ing.-Büro F U N K GmbH, Konrad-Manop-Str. 25, 88499 Riedlingen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Rechtmäßig errichtete Anlagen genießen Bestandsschutz.

Gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch - BauGB - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ber. am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
- Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 15.12.1997 (Gbl. S. 521)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## **1. Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 BauGB und BauNVO)

### **1.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

#### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)** (§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO werden gem. § 1(6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind nicht zulässig.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§§ 16 - 20 BauNVO)

#### **1.2.1 Zahl der Vollgeschosse**

I - eingeschossig - siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)  
Bei Gebäuden mit Pultdächern sind zwei Vollgeschosse vorgeschrieben.

#### **1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)**

siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

#### **1.2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ)**

siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

#### 1.2.4 Höhe baulicher Anlagen

siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

Bei Sattel- und Walmdachgebäuden beträgt die maximale Traufhöhe 3,75 m. Sie wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis Schnittkante der Außenwand mit UK-Sparren. Die max. Firsthöhe beträgt 8,5 m. Sie wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zur oberen Dachbegrenzungskante.

Bei Pultdächern beträgt die max. Höhe des oberen Pultabschlusses 8,5 m, gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis höchste OK-Dachhaut.

Die max. Traufhöhe beträgt 5,8 m. Sie wird gemessen von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis Schnittkante Außenwand mit UK-Sparren.

Für Grenzgaragen wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt: Der untere Bezugspunkt bei Grenzgaragen zur Ermittlung der Wandhöhe und der Wandflächen nach § 6(1) LBO ist die Garagenrohfußbodenhöhe und nicht die Geländeoberfläche.

### 1.3 **Höhenlage von baulichen Anlagen**

(§ 9 (2) BauGB)

1.3.1 Die Höhenlagen der Gebäude und baulichen Anlagen sind in den Eingabeplänen durch Schnitte maßstäblich und in NN-Höhe darzustellen.

1.3.2 Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EFH) der Wohngebäude sind in NN-Höhe festgesetzt. Siehe Einschrieb im Lageplan

1.3.3 Die Garagenrohfußbodenhöhe bei nicht an das Hauptgebäude angebauten Garagen darf max. 0,2 m über der oberen Straßenbegrenzungskante liegen, gemessen an der der Zufahrt direkt vorgelagerten Straßenbegrenzungskante.

### 1.4 **Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche**

(§§ 22 - 23 BauNVO)

#### 1.4.1 Offene Bauweise

(§ 22 BauNVO)

Einzelhäuser siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

Doppelhäuser siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).

#### 1.4.2 Gebäudestellung

(§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

siehe Einschrieb der Hauptfirstrichtung im Plan

1.4.3 Garagen  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports, die auf Grundstücksgrenzen errichtet werden, sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig. Wenn sie nicht als Grenzbauten errichtet werden, sind sie nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Der senkrechte Abstand zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss mind. 5,5 m betragen.

1.4.4 Nebenanlagen  
(§ 14 BauNVO)

Private Nebenanlagen als Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.4.5 Einfahrten und Zugänge  
(§ 9 (1) Nr. 4 in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Bei Baugrundstücken entlang der öffentlichen Versickerungsflächen (Mulden) ist die Lage der Einfahrten und Zugänge zwingend festgesetzt. Es ist eine Breite der Einfahrten und Zugänge bis max. 6,0 m zulässig.

Mit Ausnahme der Gebäude Abt-Ulrich-Straße 12, 14 und 16 müssen die Einfahrten, die mit einem dinglichen Leitungsrecht gesichert sind, mit einem Gefälle von jeweils 2,5 % zum einen von der öffentlichen Verkehrsfläche und zum zweiten von der privaten Zufahrtsseite her ausgeführt werden, um eine offene Überleitung von der oben liegenden zu der unten liegenden Mulde in Notfällen zu ermöglichen. Bei den Einfahrten zu den Gebäuden Abt-Ulrich-Straße Nr. 12, 14 und 16 ist ausschließlich ein Gefälle zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zulässig. Innerhalb des Leitungsrechtes kann die Gemeinde zusätzlich zu den Rigolen eine Verbindungsleitung zwischen den Mulden verlegen.

Die Gemeinde darf zur Unterhaltung und Reparatur das Leitungsrecht betreten und befahren.

1.5 **Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**  
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die im Plan ausgewiesenen Sichtflächen sind von Sichthindernissen aller Art über 0,80 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten. Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind zulässig.

1.6 **Oberflächenwasserversickerung**  
(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

**Privat:**

Entsprechend dem Wassergesetz in der Fassung vom 01.01.1999 wird für das Baugebiet „Aflang IV“ festgelegt, dass das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser (u.a. Dachflächenwasser, Wasser auf den befestigten Grundstücksflächen) auf dem eigenen Grundstück versickert werden muss. (Zur technischen Ausgestaltung siehe ATV-Arbeitsblatt A 138 für den

"Bau und Bemessung von Anlagen der dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" in Verbindung mit der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Technik über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 einschl. Begründung). Diese Oberflächenwässer dürfen nicht unmittelbar in den Untergrund eingeleitet werden, sondern müssen über eine begrünte, mit Humus abgedeckte Erdmulde zur Versickerung gebracht werden. Bei undurchlässigem Untergrund ist ein Mulden-Rigolen-System herzustellen, das in der Lage ist, den Bemessungsregen ( $r_{15}, 0,2$ ) zurückzuhalten und den gedrosselten Abfluss (max. 0,3 l/s und Grundstück) an die öffentliche Sickerleitung, am Hauskontrollschacht zugänglich, abzugeben. Zur Spülung der öffentlichen Schmutzwasserleitung muss bei den Gebäuden Peniger Straße 7 und 10 und Oetwiler Straße 3 ca. die Hälfte der Dachfläche der Hauptgebäude über den Hauskontrollschacht an die Schmutzwasserleitung angeschlossen werden.

Die Größe und Lage der Mulde ist in den Bauvorlagen darzustellen. Im Regelfall sind 15 % der versiegelten Fläche (Dächer, Vordächer, Balkone, Terrassen, Nebenanlagen, Wege usw.) als Versickerungsmulde mit einer Tiefe von mind. 25 cm auszubilden. Bei der Planung der Gebäude muss besonders berücksichtigt werden, dass alle Dachflächen an die Mulden angeschlossen werden können. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss mindestens 2,0 m betragen. Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind durch größere Abstände (> 6,0 m) zwischen den Versickerungsanlagen und den vorh. Gebäuden vor eindringendem Sickerwasser zu schützen. Auch bei Einbau einer Zisterne oder von anderweitigen Regenwassernutzungsanlagen ist die Versickerungsmulde herzustellen. Nachweise der Versickerungsanlagen können im Baugenehmigungsverfahren eingefordert werden.

#### **Öffentlich:**

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsfläche wird im Baugebiet in den parallel dazu verlaufenden Versickerungsmulden versickert. Diese Mulden sind entlang der Grundstücksgrenzen in Lage und Höhe unverändert zu erhalten. Zwischen öffentlicher Versickerungsmulde und privatem Baugrundstück sind keine Grenzbefestigungen vorgesehen. Während der Bauzeit sind die Versickerungsmulden mit geeigneten Mitteln zu schützen. Sie sind vor jeglichen Ablagerungen und Befahrungen usw. freizuhalten.

### **1.7 Wasserdichte Kellergeschosse**

Die Untergeschosse der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zur Verhinderung des Eindringens von Sickerwasser wasserdicht auszubilden.

### **1.8 Leitungsrecht** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die Flächen zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers dinglich zu sichern. Innerhalb eines Leitungsrechtes verlegte Kabel sind in der Breite von je 2,5 m links und rechts des Kabels grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

**1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm und zum Schutz vor Lärmimmissionen vom geplanten Dorfgemeinschaftshaus**  
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Bei den Wohngebäuden der Baugrundstücke entlang der Sauggarter Straße und der Sailerstraße sollten Wohn- und Schlafräume nur so angeordnet werden, dass eine natürliche Belüftung durch mindestens ein lärmabgewandtes Fenster erfolgen kann. Alternativ sind auch schallabsorbierende Lüftungseinrichtungen möglich. Fensteröffnungen an den lärmzugewandten Gebäudefronten sollten bei Schlaf- und Wohnräumen mit Schallschutzfenstern ausgestattet werden.

Die evtl. erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind auf eigene Kosten herzustellen. Weder die Gemeinde noch der Straßenbaulastträger werden sich daran finanziell beteiligen.

**1.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabung zur Herstellung von Verkehrs- und Muldenflächen**  
(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrs- und Muldenflächen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Zur Herstellung der Verkehrsflächen sind in den angrenzenden Grundstücken Randeinfassungen 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 Masten für Straßenbeleuchtungen einschließlich Fundamente zu dulden.

Die Grenze ist entlang der Randbefestigung vorgesehen.

**1.11 Grünordnerische Festsetzungen / Ausgleichsmaßnahmen**

**1.11.1 Erhaltung der Streuobstwiese**  
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Obstbäume müssen durch regelmäßige Schnittmaßnahmen gepflegt und abgehende Obstbäume durch Nachpflanzungen ersetzt werden. Die Streuobstwiese ist zu erhalten.

Die Wiesenflächen dürfen max. 3 x pro Jahr gemäht werden.

**1.11.2 Pflanzgebot für Bäume und Baugrundstücke**  
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Es sind Laubbäume 2. Ordnung, Hochstämme in der Mindestqualität, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm, zu pflanzen. Änderungen vom vorgegebenen Standort um bis zu 5 m entlang der Straßenbegrenzungslinie sind zulässig.

Empfohlene Arten:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Corylus colurna (Baumhasel)

- Crataegus Carrierei (Apfeldorn)
- Crataegus crus-galli (Hahndorn)
- Crataegus l. 'Paul's Scarlet' (Rotdorn)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus intermedia (Schwedische Mehibeere)

#### 1.11.3 Pflanzgebot für Alleebäume entlang der Sauggarter Straße

Es sind Laubbäume 1. Ordnung, Hochstämme in der Mindestqualität, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm, zu pflanzen.

Vorgeschriebene Art:

- Tilia cordata (Winterlinde)

#### 1.11.4 Pflanzgebot für eine Abpflanzung zu den landwirtschaftlichen Flächen

Auf den ausgewiesenen Flächen sind heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Empfohlene Arten:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Coryla avellana (Hasel)
- Crataegus laevigata (Weißdorn)
- Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Rosa spec. (Wildrosen)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

#### 1.11.5 Ausschluss von Pflanzenarten auf den Baugrundstücken

Um ein Einwachsen von Wurzeln in die Rigolen (siehe Kap. Oberflächenwasserversickerung) der öffentlichen und nachbarlichen Versickerungsmulden zu vermeiden, sind auf den Baugrundstücken keine Erlen, Birken, Eschen und Weiden zulässig. Ausgenommen sind Zierformen mit nicht „grundwassersuchendem“ Wurzelsystem.

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzung** (§§ 74 und 75 LBO)

### **2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### 2.1.1 Außenwände

Die Außenwände sind in gedeckten, erdgebundenen oder hellen Farben auszuführen. Grelle Farben oder reflektierende Materialien sind nicht zugelassen.

#### 2.1.2 Dachgestaltung

##### Wohngebäude:

Satteldach oder Walmdach mit mittigem First; Dachneigung 30° - 40° gemäß Planeintrag  
Es sind auch höhenversetzte Dächer mit einem max. Höhensprung von 1,0 m zulässig. Teilweise sind auch Pultdächer mit 10° - 18° Dachneigung zulässig - siehe Einschrieb im Plan (Nutzungs-  
schablone).

Die Dächer sind mit roten Dachsteinen zu decken oder mit einer Dachbegrünung zu versehen. Bei Pultdächern sind auch beschichtete oder in ähnlicher Weise behandelte nicht glänzende Metall-  
dächer zulässig. Bei Doppelhäusern hat die Eindeckung einheitlich in Material, Art und Farbe zu erfolgen. Das Anbringen von Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung ist zulässig und erwünscht.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtlänge 1/3 der jeweiligen Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Sie müssen mind. 2,0 m Abstand von der Giebelwand einhalten. Die Höhe von Dachaufbauten darf 1,5 m nicht überschreiten, gemessen vom unteren Dachanschnitt bis UK-Sparren des Dachaufbaues.

Dachaufbauten sind mit roten Dachsteinen oder mit beschichtetem oder in ähnlicher Weise behandeltem, nicht glänzendem Metall einzudecken.

##### Garagen und Carports:

Zulässig sind Flach-, Sattel- oder Walmdächer bis 40°. Bei Anbauten an das Hauptgebäude sind auch abgeschleppte Dächer oder Pultdächer zulässig.

Für die Eindeckung gilt dasselbe wie für Wohngebäude

An der Grundstücksgrenze aneinander gebaute Anlagen sind gestalterisch aufeinander ab-  
zustimmen.

### **2.2 Anzahl der Stellplätze**

Je Wohnung sind mind. 1,5 Stellplätze oder Garagen, jedoch mind. 2 Stellplätze oder Garagen je Wohngebäude herzustellen. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

### 2.3 Satellitenantennen

Aus gestalterischen Gründen ist pro Wohngebäude nur die Errichtung einer Satellitenantenne zulässig.

Wenn Satellitenantennen auf dem Dach angebracht werden, ist ein Antennendurchmesser von max. 90 cm zulässig. Auf dem Dach angebrachte Satellitenantennen müssen farblich auf die Farbe des Dachdeckungsmaterials abgestimmt sein.

### 2.4 Niederspannungsleitungen / Telefonleitungen

sind unterirdisch zu führen.

### 2.5 Werbeanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung an Fassaden im Erdgeschoss zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### 2.6 Einfriedungen

Als Einfriedung sind Hecken bzw. Holzzäune oder Drahtzäune, in die eine freie Bepflanzung oder eine Hecke einwachsen kann, zulässig. Stacheldrahtzäune und Mauern sind unzulässig. Entlang der Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Sockelmauern nicht zulässig. Entlang der Grenzen zwischen den privaten Grundstücken sind sie nur bis 0,2 m Höhe zulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe der Hecken und Zäune 0,8 m nicht überschreiten. Mit den Einfriedungen ist vom Fahrbahnrand ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

Gegenüber Nachbargrundstücken bemisst sich die Höhe und der Abstand nach dem Nachbarrecht.

### 2.7 Gestaltung der unbebauten und der befestigten Flächen

- Aus ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten ist es erwünscht, dass möglichst viel begrünt und nicht versiegelt wird.
- Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,8 m Höhenunterschied gegenüber dem Urgelände sind nicht zulässig. Höhere Aufschüttungen und Abgrabungen sind entlang von Wohngebäuden, Garagen mit Zufahrten, Stellplätzen und entlang von an Gebäuden angebauten Terrassen innerhalb von 2,0 m Abstand zulässig. Entlang Grundstücksgrenzen, außer Garagenzufahrten, ist ein höhengleicher Geländeübergang zwingend herzustellen. Alle Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NN-Höhen darzustellen.
- Befestigte private Flächen sind entweder aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen oder die Regenwasserableitung muss in die private Grünfläche oder in die private Mulde ermöglicht werden.

## 2.8 Hinweise

### 2.8.1 Geruchs- und Lärmemissionen durch Landwirtschaft

Die von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen im östlichen Bereich auftretenden Geruchs- und Lärmemissionen, insbesondere das Ausbringen von Gülle und Pflanzenschutzmitteln, sind hinzunehmen.

### 2.8.2 Lärmemission durch vorh. Sportgelände und vorh. Wertstoffhof

Die von diesen Anlagen ausgehenden Lärmemissionen sind hinzunehmen. Es wird empfohlen, die Schlafräume auf der abgewandten Seite zu errichten. Zusätzlich wird auf die von dem vorhandenen Spielplatz ausgehenden Lärmemissionen hingewiesen.

### 2.8.3 Bodenschutz


Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) soll nach Möglichkeit innerhalb des Baugebietes verwendet werden.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die beigefügten Hinweise zu beachten (s. Merkblatt für den Bauherrn - Bodenschutz bei Bauarbeiten).

## 2.9 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

Anerkannt, 17. April 2000  
Uttenweiler, den .....



.....  
Dahler, Bürgermeister

Aufgestellt: RF/R  
Riedlingen, den 17.04.2000



FZUNCK  
INGENIEURBÜRO

Konrad-Manop-Str.25, 88499 Riedlingen  
Telefon 07371 /1800-0 Telefax 1800-10

In Zusammenarbeit mit dem  
Vermessungsbüro Fetscher