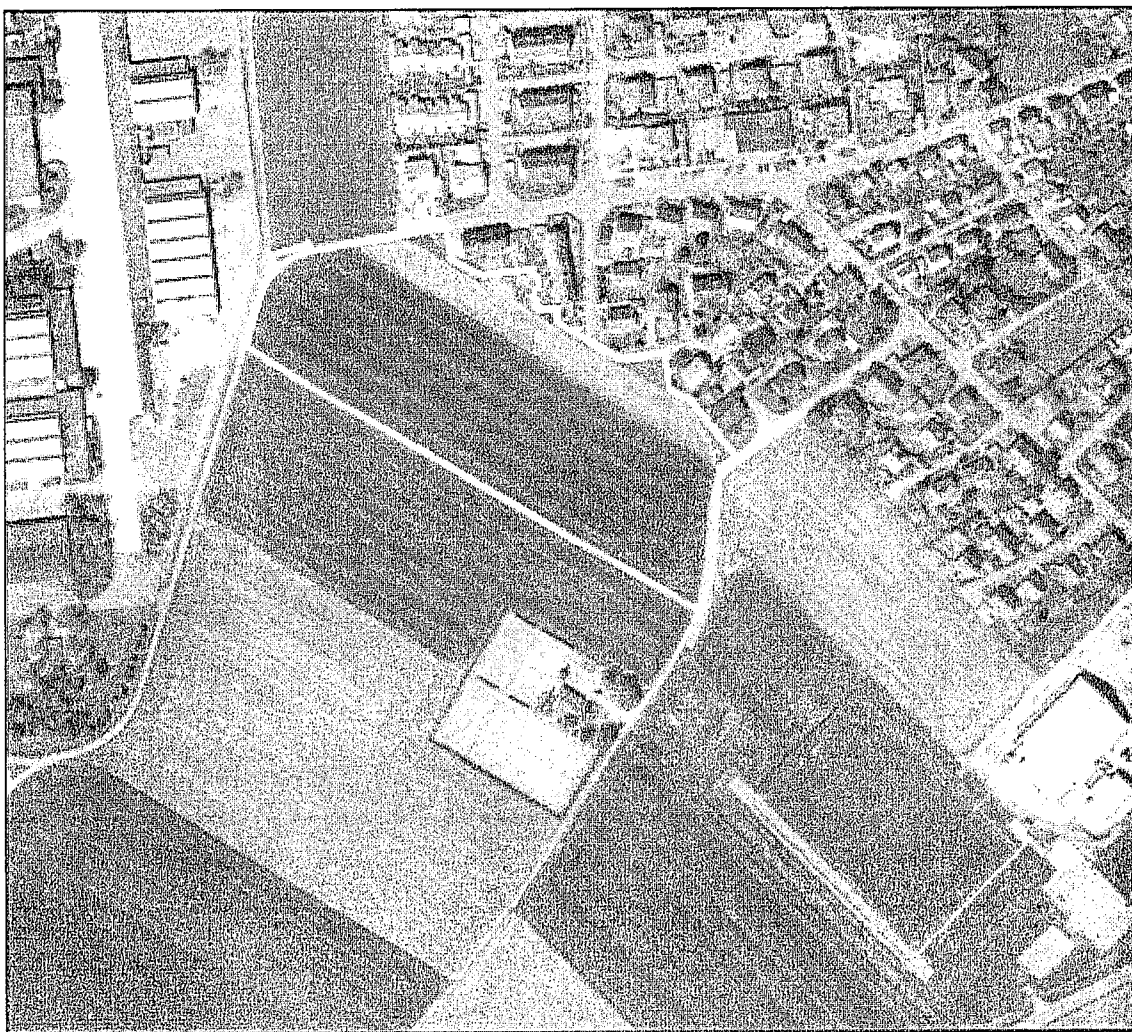


BEBAUUNGSPLAN „ SCHLEIFWEG “

GEMEINDE UMMENDORF

19.04.2010
1. Änderung
Satzungsbeschluss
28.07.2008
SATZUNGSBESCHLUSS



SATZUNGSBESCHLUSS

FAKLER-BINDER Dipl.- Ing. (TU) Freie Architekten + Stadtplaner SRL
88079 Kressbronn am Bodensee Bodanstrasse 14 Tel 07543-9607 - 0 Fax - 20

1. Änderung

WASSER-MÜLLER Ingenieurbüro GmbH
Jarekstraße 7 + 9, 88400 Biberach Tel. 07351 /1586-0 – Fax 07351 / 1586-13

BEBAUUNGSPLAN "SCHLEIFWEG "

GEMEINDE UMMENDORF

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Lageplan Plan Nr. 43 636 vom 19.04.2010
- Planungsrechtliche Festsetzungen mit Hinweisen

Zusammen mit dem Bebauungsplan ‚Schleifweg‘ erläßt die Gemeinde Ummendorf für das Plangebiet Örtliche Bauvorschriften als gesonderte Satzung nach § 74 LBO.

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

1. Änderung: Wasser-Müller Ingenieurbüro GmbH
Jarekstraße 7 + 9, 88400 Biberach
Tel. 07351 / 1586-0, Fax 07351 / 1586-13

INHALT

I. BEBAUUNGSPLAN " SCHLEIFWEG "

| | |
|---|---|
| A. RECHTSGRUNDLAGEN..... | 2 |
| B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN..... | 2 |
| C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 74 LBO | 5 |
| D. HINWEISE..... | 7 |

II. BEGRÜNDUNG zur 1. Änderung

| | |
|--|----|
| II. Begründung..... | 10 |
| 1. Anlass der Bebauungsplan-Änderung | 10 |
| 2. Änderungsbeschluss | 11 |
| 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen | 11 |
| 4. Zweck der Änderung | 11 |
| 5. Lage und räumlicher Geltungsbereich..... | 12 |
| 6. Städtebauliches und Konzept der Grünordnung | 12 |
| 7. Erschließung | 12 |
| 8. Bodenordnung | 12 |
| 9. Flächenbilanz | 12 |
| 10. Weitere Erläuterungen zur Änderung..... | 12 |

I. BEBAUUNGSPLAN " SCHLEIFWEG "

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F.d.B. vom 23.09.2004
zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. vom 23.01.1990
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
3. **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990
4. **Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg** i.d.F. vom 24.07.2000
zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006
5. **Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg** i.d.F. vom 08.08.1995
zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO
- 1.1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die in § 4 (2) BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.
- 1.1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird bestimmt durch die

- 2.1 maximal zulässige **Grundfläche (GR)** der baulichen Anlagen (Hauptbaukörper),
(siehe Eintragungen im Lageplan)
- 2.2 max. **Höhe der baulichen Anlagen.**
Diese wird definiert durch die zulässige Außenwandhöhe (WH) (max. bzw. von-bis Wert) sowie der max. Firsthöhen (FH) (siehe Lageplan). Die Außenwandhöhe ist das traufseitige Maß zwischen der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (Rohdecke) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen EFH und Oberkante Dachfirst. Eine bis zu 1,0 m größere Außenwandhöhe ist bei Gebäuderücksprüngen bis 1/3 der Gebäudelänge zulässig.
Die in der Nutzungsschablone festgelegte maximale Wandhöhe gilt nicht bei Zwerchhäusern und Widerkehren.

3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 (1) 2 BauGB

- 3.1 Es ist die **offene Bauweise** gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Gemäß Eintragung im Lageplan sind auf den Teilflächen 2, 3 und 4 nur **Einzel- bzw. Einzel- oder Doppelhäuser** zulässig.

- 3.2 Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich gem. § 23 (1) BauNVO durch die **Baugrenzen** (s. Lageplan).
Hinweis: Die Abstandsregeln der LBO sind zu beachten.
- 3.3 Die **Stellung der baulichen Anlagen** ergibt sich durch parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zu einer der Baugrenzen. Die **Hauptfirstrichtung** ist teilweise im Lageplan festgesetzt. Für Nebengebäude, Anbauten und untergeordnete Bauteile sind Abweichungen zulässig. Eine Drehung der Baukörper um max. 7° gegen den Uhrzeigersinn ist zulässig.

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

- 4.1 **Bauliche Nebenanlagen** im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bis max. 40 cbm.
Hinweis: Die Abstandsregeln der LBO sind zu beachten.
- 4.2 **Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen** sind gem. § 14 (2) BauNVO i.V.m. § 9 (1) 13 auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE § 9 (1) 4 BauGB

- 5.1 **Garagen oder überdachte Stellplätze** (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist jedoch ein notwendiger Mindestabstand von **0,5 m** einzuhalten. Die privaten Zufahrten vor Garagen müssen mind. 5,0 m tief sein. Ein geringerer Abstand, mind. jedoch 1 m, ist bei ferngesteuerten Garagentorantrieben zulässig.

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

- 6.1 Die Anzahl der Wohneinheiten ist begrenzt gemäß Eintragung im Lageplan.

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

- 7.1 **Verkehrsflächen** siehe Lageplan.
- 7.2 **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** sind im Lageplan dargestellt
- verkehrsberuhigte Mischfläche (Zone 30) für Fußgänger und Fahrverkehr
 - landwirtschaftliche Zufahrt und Geh- und Radweg
- Hinweis: Die Gliederung in Geh- und Fahrbereiche sowie das Verkehrsgrün kann in der Ausführungsplanung noch geringfügige Änderungen erfahren.

8. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN gem. § 9 (1) 13 UND LEITUNGSRECHTE gem. §9 (1) 21 BauGB

- 8.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

9. FLÄCHEN FÜR DIE NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG § 9 (1) 14 BauGB sowie GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB

- 9.1 **Eine Fläche für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers** (Sammelmulde) ist im Lageplan dargestellt. Von Lage und Größe der Retentionsmulde kann abgewichen werden, sofern die Retention auf andere Weise nachgewiesen wird.
- 9.2 **Öffentliche Grünflächen** s. zeichnerische Festsetzungen im Lageplan (Retentionsmulde, Eingrünung). Zweckgebundene bauliche Anlagen sind zulässig.

10. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) 20 und 25 BauGB i.V.m. § 9 (1) 14 und 15 BauGB

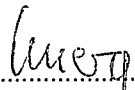
- 10.1 **Pflanzgebote**
An den im Lageplan eingetragenen Standorten sind heimische Laubbäume zu pflanzen. Abweichungen vom Standort sind bis zu 5 m möglich.
Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.
- 10.2 **Schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers**
Das nicht schädlich belastete Oberflächenwasser von Dächern und Hofflächen ist im Rahmen des modifizierte Entwässerungssystems entsprechend den wasserrechtlichen Regelungen in Retentionsanlagen einzuleiten.

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

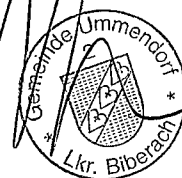
- 11.1 Die maximale **Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH)** ist mit 0,3 m über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt (geplante Straßenhöhen siehe Einträge im Lageplan). Gemäß § 18 (1) BauNVO ist der Bezugspunkt im Gebäude die Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses in Gebäudemitte orthogonal gemessen.

**Die Bestandteile des Bebauungsplanes sind der Lageplan Plan Nr. 43 636 sowie die Planungsrechtlichen Festsetzungen mit Hinweisen und Anlagen.
Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt.**

Aufgestellt vom Planfertiger:
Biberach, den 19.04.2010


.....
WASSER-MÜLLER
Ingenieurbüro GmbH KM/KM

Gebilligt vom Gemeinderat:
Ummendorf, den 19.04.2010




.....
Bürgermeister Reichert
Gemeinde Ummendorf

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 74 LBO

Hinweis: Ordnungswidrig handelt gem. § 75 LBO, wer diesen örtlichen Bauvorschriften Ziffer 1 bis 4 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden. Der Lageplan des Bebauungsplans ‚Schleifweg‘ enthält als solche gekennzeichnete Örtliche Bauvorschriften.

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

- 1.1 Die **Dächer** der Hauptgebäude sind mit einem beidseitig gleichgeneigten Satteldach auszuführen. Versetzte Pultdächer mit max. 1,2 m Versatz sind zulässig. Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan.
Für Garagen, Carports und Nebengebäude und untergeordnete Anbauten sind auch Flächdächer zulässig. Soweit sie an das Hauptgebäude angebaut sind, sind auch Pultdächer zulässig, die zum Hauptgebäude ansteigen. Minstdachneigung 12°.
- 1.2 **Dachaufbauten** sind nur zulässig bei Dachneigungen (Hauptdach) ab 30 Grad als Giebel- oder Schlepphauben. Es ist nur eine Gaubenform pro Gebäude zulässig.
Die Länge der Dachaufbauten einschließlich evtl. Zwerchhaus bzw. Widerkehr darf max. 50 % der zugehörigen Dachlänge betragen.
Die Oberkante der Dachaufbauten und evtl. Widerkehre muss mind. 0,5 m unterhalb dem Hauptfirst liegen (in der Dachfläche gemessen).
- 1.3 **Zwerchhäuser bzw. Widerkehre** sind bis zu einer Breite von 4 m zulässig (max. 1 pro Gebäudeseite).
- 1.4 **Dachdeckung**
Die Dächer incl. der Dachgauben sind einheitlich mit Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken. Farbtöne unglasiert braun-rot-grau. Abweichende Dachdeckungen mit beschichtetem Metall oder Glas sind nur für untergeordnete Anbauten oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig.
Flachdächer von Garagen, Carports oder Nebengebäuden sind mit Dachbegrünung vorzusehen.
- 1.5 Als **Fassadenmaterialien** für geschlossene Wandflächen ist nur Putz und Holz oder ähnlich wirkende Materialien zulässig. Grelle, leuchtende Farben sind unzulässig.

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

- 2.1 Die privaten **Zufahrten und Stellplätze** sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Kies etc. Die Flächen sind so zu gestalten, dass kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen abfließen kann.
- 2.2 Das **Gelände** der Baugrundstücke ist bis auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsflächen vollflächig aufzufüllen. Zum südlichen Ortsrand ist es an die dort angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mittels Böschung anzugleichen.
 - max. Böschungsneigung 1:3 (max. 1 m Höhenunterschied auf 3 m Länge).

Örtliche Bauvorschriften


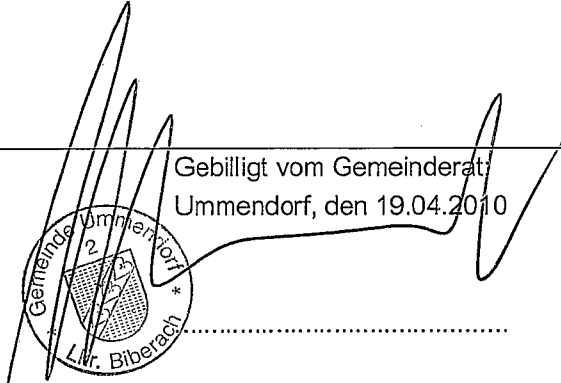
- 2.3 **Stützmauern** sind nicht zulässig entlang der Grenze zum öffentlichen Straßenraum und entlang der Grundstücksgrenze zu Flst. Nr. 940 (landwirtschaftliche Fläche).
- 2.4 **Einfriedungen** sind als Laubhecken oder Zäune zulässig bis zu einer max. Höhe von 1,2 m zum öffentlichen Raum hin und einer max. Höhe von 2 m zum Nachbargrundstück. Zum öffentlichen Raum hin sind die Einfriedungen um 50 cm zurückzusetzen. Ansonsten gilt bezüglich der erforderlichen Grenzabstände das Nachbarrecht.
- 2.5 Die **Sichtflächen** an Straßeneinmündungen sind von sichtbehindernden Einfriedungen über 0,7 m, gemessen von der Oberkante Fahrbahn, freizuhalten.

3. VERSORGUNGSLEITUNGEN § 74 (1) 5 LBO

- 3.1 **Versorgungsleitungen** sind unterirdisch zu führen.

4. ZAHL DER STELLPLÄTZE § 74 (2) 2 LBO

- 4.1 Bzgl. der Anzahl der Stellplätze wird auf die bestehende Stellplatzverordnung der Gemeinde verwiesen.

| | |
|---|--|
| Aufgestellt vom Planfertiger: Biberach, den 19.04.2010 | Gebilligt vom Gemeinderat Ummendorf, den 19.04.2010 |
|  |  |
| WASSER-MÜLLER Ing.-Büro GmbH KM/KM | Bürgermeister Reichert |

D. HINWEISE

1. HÖHENAUFNAHMEN

Die im Lageplan dargestellten Höhenlinien und Einzelhöhen können nur Richtlinien für die tatsächlichen Geländebeziehungen sein. Jedem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen der Wohngebäude mit Darstellung des vorhandenen sowie geplanten Geländeverlaufs von einer Grundstücksgrenze zur anderen sowie die Anschlüsse an das Gebäude und an die Erschließungsstraße beizufügen.

2. GRÜNORDNUNG / FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Die grünordnerischen Festsetzungen haben die Zweckbestimmung als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 1a BauGB. Jedem Baugesuch ist ein Plan mit der beabsichtigten Gestaltung der Freiflächen beizufügen mit dem Nachweis über die Einhaltung der Pflanzgebote auf dem Grundstück.

Nach DIN 1998 und DIN 18920 sind die Versorgungskabel beiderseits in der Breite von je 2,5 m grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden etc.) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

3. BELANGE DES BODENSCHUTZES UND DES ABFALLRECHTS

Nach § 4 (2) BodSchG von Baden-Württemberg und §§ 1 und 202 BauGB ist der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dringend zu beachten. Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. 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 eine geordnete Wiederverwendung mit dem Landkreis abzustimmen.

Baustellenabfälle sind in verwertbare bzw. nicht verwertbare Fraktionen zu trennen und entsprechend einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zuzuführen.

Das Merkblatt für den Bauherrn ‚Bodenschutz bei Bauarbeiten‘ ist zu beachten. Im Plangebiet ist keine Altlastenverdachtsfläche bekannt. 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.

4. BAUGRUND / BELANGE DES GRUNDWASSERSCHUTZES

Für das Plangebiet liegt ein geotechnisches Gutachten (Henke&Partner, 09/04) vor. Danach steht unter der Oberbodendecke ein frostempfindlicher verlehmtter Talkies an. Ab einer Tiefe von 0,7 bis 1,2 m ein Terrassenkies an, der gut als Baugrund geeignet ist. Gründungsempfehlungen sind dem Gutachten zu entnehmen. Zur bauwerksbezogenen Erkundung des Baugrundes etc. wird eine geotechnische Beratung eines privaten Ing.Büros empfohlen.

Der Terrassenkies weist eine für die Versickerung von Niederschlagswasser sehr gute Durchlässigkeit auf. Der Flurabstand des Grundwassers dürfte bei ca. 5-6 m liegen. Die Verlegung von Drainagen (Ringdrainagen, Flächendrainagen) mit Anschluß an die Kanalisation ist nicht erlaubt. Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich) so ist dieser Aufschluß nach § 37 (4) WG unverzüglich beim Landratsamt Biberach – untere Wasserbehörde – anzuzeigen. Eine Wasserhaltung bzw. Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bedarf einer wasserrechtl. Erlaubnis. Eine ständige Grundwasserabsenkung ist auszuschließen.

Bei der Anlage von Erdwärmesonden ist der Leitfadens zur Nutzung von Erdwärme (UVM, 2005) zu beachten. Bei Tiefen über 100 m ist die Errichtung von Erdwärmesonden problematisch, weil Gefahr besteht, dass ein stockwerksübergreifender Grundwasserfluss geschaffen wird.

5. ABWASSERBESEITIGUNG / REGENWASSERBESEITIGUNG

Das Schmutzwasser und Regenwasser sind getrennt voneinander abzuleiten. Das Schmutzwasser gelangt über das vorhandene Mischsystem in den benachbarten Wohngebieten in das Sammlersystem des AZV Riß. Oberflächenwasser / Abwasser ist auf eigenem Grund und Boden in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Dies gilt auch für PKW-Stellplätze und Stauräume. Das Regenwasser wird in einem zweiten Kanalsystem gesammelt und einer Retention /Versickerung zugeführt. Die Versickerung wird am nordöstlichen Rand des Baugebietes zwischen Erschließungsstraße und Bundeswehr angeordnet. Hier ist ausreichend Fläche vorhanden um eine offene Versickerungsmulde herzustellen. Das Regenwassersystem muss für sehr starke Regenereignisse einen Notüberlauf erhalten. Dieser mündet in das Mischwassersystem des benachbarten Baugebietes.

Zur Reduzierung der Ableitung des Niederschlagswassers wird empfohlen, die Bodenversiegelung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. Grundsätzlich sollte versucht werden, das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung muß in diesem Falle über eine mind. 30 cm starke belebte Oberbodenschicht erfolgen. Es ist grundsätzlich nicht zugelassen, Drainagen an Schmutz-, Misch- und Regenwasserkanäle anzuschließen. Der Bau von Drainagen sollte möglichst vermieden werden. Sie dürfen nicht an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Um in kritischen Bereichen Schadensfällen vorzubeugen, ist zu überprüfen, ob die im Grundwasserbereich oder in der Nähe von (unterirdischen) Versickerungs-/Retentionsbereichen liegenden Gebäudeteile wasserdicht ausgeführt werden müssen. Die Lage von Versickerungs-/Retentionsbereichen kann bei der Gemeinde im Erschließungsprojekt erfragt werden.

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). Die Untergeschosse sind in der Regel nicht im Freispiegel entwässerbar. Das Waschen von Autos ist aufgrund des modifizierten Entwässerungssystems auf den öffentlichen Verkehrsflächen und auf den privaten Grundstücksflächen unzulässig. Eine Konkretisierung der Planung und Klärung der techn. Details erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

6. VERSORGUNGSLEITUNGEN

Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom ausführenden Bauunternehmern eine aktuelle Kabelauskunft einzuholen. Gemäß DIN 1998 und DIN 18920 sind die Kabeltrassen in einer Breite von 2,5 beiderseits der Kabel von Baumpflanzungen freizuhalten; bei Unterschreitung dieses Maßes sind evtl Schutzmaßnahmen erforderlich.

Eine Versorgung mit Breitbandkabel kann durch eine ca. 100 m lange Zuführung vom Riedweg her erfolgen. Die Erschließung mit Erdgas ist vorgesehen.

7. 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 Regierungspräsidium Tübingen, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

PLANFERTIGUNG

Grundlagenplan

Wasser-Müller Ingenieurbüro GmbH
April 2004 Tel. 07351 – 1586-0
Jarekstraße 7+9, 88400 Biberach

Geotechnisches Gutachten

Henke & Partner GmbH
Ing.Büro für Geotechnik
Am Galgenberg 10
88444 Ummendorf, Tel. 07351--371739

Lärmgutachten

tecum GmbH, Heisinger Straße 12
87437 Kempten, Tel. 0831 / 5758-195
Bebauungsplan Dipl.-Ing. Fakler-Binder
Freie Arch. u. Planer SRL
Bodanstr.14, Tel.07543/96070
88079 Kressbronn am Bodensee

II. Begründung

1. Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Der Bauplatz Nr. 3 hat im rechtskräftigen Bebauungsplan „Schleifweg“ nur einen Zugang über das im Lageplan Nr. 3.4 vom 28.07.2008 eingezeichnete Geh- und Fahrrecht auf dem Bauplatz Nr. 1. Auf dem Bauplatz Nr. 1 ist ein Mehrfamilienhaus mit mind. 6 Wohneinheiten geplant. Die Zufahrt zu den Stellplätzen soll über die mit dem Geh- und Fahrrecht belastete Fläche erfolgen. Diese Fläche ist auch der einzige Zugang für den Bauplatz Nr. 3 zu der öffentlichen Verkehrsfläche, sprich dem Riedweg. Im ländlichen Raum ist die Vermarktung eines Bauplatzes, der keine eigene Zufahrt hat, sondern nur über ein Geh- und Fahrrecht erschlossen ist, sehr schwierig, fast ausgeschlossen. Dies hat sich bereits bestätigt, da sich für diesen Bauplatz bisher noch niemand interessiert hat und er nach den bisherigen Ausschreibungen auch nicht verkauft werden konnte. Es wurden daher verschiedene Möglichkeiten geprüft. Ein Zuschlag dieser Fläche zum Bauplatz Nr. 3 wäre nur mit der Einräumung eines Geh- und Fahrrechtes für den Bauplatz Nr. 1 möglich. Dies würde aber im Hinblick auf die Nutzung dieser Fläche als Zufahrt zu den Stellplätzen auf dem Bauplatz Nr. 1 nur zu Schwierigkeiten führen. Nach intensiver Diskussion sah der Gemeinderat nur die Möglichkeit, diese Fläche als öffentliche Fläche auszuweisen. So kann beiden Interessen nach einem geordneten und sicheren Zugang über diese Fläche auf den Riedweg Rechnung getragen werden. Entsprechend entfällt 8.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

In Ziffer 2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist die max. Höhe der baulichen Anlagen definiert. Bestimmungen für Zwerchhäuser und Widerkehre sind in den Ziffern 1.2 und 1.3 der örtlichen Bauvorschriften enthalten. Der Planer, Herr Binder, Freie Architekten, Büro Fakler-Binder wollte mit den Bestimmungen in diesen Ziffern 1.2 und 1.3 den Bau von Zwerchhäusern dahingehend abschließend regeln, dass die Wandhöhe nicht gesondert beschränkt wird. In der Praxis hat es sich jedoch gezeigt, dass hier unterschiedliche Auslegungen bestehen. Daher soll Ziffer 2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen dahingehend ergänzt werden. Dass die in der Nutzungsschablone festgelegte maximale Wandhöhe nicht bei Zwerchhäusern und Widerkehren gilt. Der Gemeinderat hält es zudem gestalterisch für vertretbar, dass je Gebäudeseite ein Zwerchhaus bzw. eine Widerkehre zulässig ist. Bisher war es max. 1 pro Gebäude.

Die Kommunen sind gehalten, bei der Ausweisung von Neubaugebieten sparsam zu sein. Zudem soll auch Familien ermöglicht werden, Wohnraum zu schaffen und zu bauen. Den gesetzlichen Vorgaben und dem Wunsch der Bauherren hat die Gemeinde in diesem Baugebiet dahingehend Rechnung getragen, dass die Bauplätze, gegenüber anderen Baugebieten, kleiner sind. Sie sind in der Regel zwischen 500 m² und 650 m² groß. Dies hat natürlich zur Folge, dass die Fläche für Haus und Garage (im ländlichen Raum wie in Ummendorf sind oftmals noch Doppelgaragen bzw. Doppelcarports Wunsch der Bauherren) geringer wird, wie bei größeren Bauplätzen. Dem Gemeinderat ist es aus ortsgestalterischen Gründen sehr wichtig, dass Garagen und

Carports nicht direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen gebaut werden. Daher wurde unter Ziff. 5.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen, dass mit Garagen und überdachten Stellplätzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein notwendiger Mindestabstand von 1 m einzuhalten ist. Nach Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Bauherren kann sich der Gemeinderat eine Reduzierung dieses Mindestabstandes auf 0,50 m vorstellen. Dieser Mindestabstand ist jedoch aus ortgestalterischen Gründen einzuhalten. Zudem kann mit diesem Abstand gewährleistet werden, dass die Dachrinne einer Garage/eines Carports nicht in die öffentliche Verkehrsfläche ragt. Beim Winterdienst kann der Schnee auf dieser Fläche gelagert werden, wäre die Garage direkt an der Grundstücksgrenze, könnte die Lagerung von Schnee in diesem Bereich zu einer Vernässung der Garagenwand führen.

2. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 21.12.2009 daher beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften dahingehend zu ändern. Aufgrund des Änderungsbeschlusses vom 08.02.2010 soll die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgen. Die Änderung erfolgt nach § 13 BauGB [Vereinfachtes Verfahren]. Eine Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist zulässig, da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, d.h. der Wesensgehalt des Bebauungsplans nicht angetastet wird. Die dem konkreten Bebauungsplan eigene Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung – die sich aus der Gesamtheit und der Zusammenschau der bestehenden planerischen Festsetzungen ergibt – bleibt in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan „Schleifweg“ ist durch den Satzungsbeschluss vom 28.07.2008 bzw. mit der Bekanntmachung vom 29.08.2008 rechtskräftig.

4. Zweck der Änderung

Das nördliche vom Baugrundstück Nr. 3 gelegene Grundstück [angrenzend an den Riedweg] ist bisher als überbaubar Fläche definiert. Mit der 1. Satzungsänderung soll das Grundstück zur Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung geändert werden.

Mit der Ergänzung von Ziffer 2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen soll klargestellt werden, dass die in der Nutzungsschablone festgelegte Wandhöhe nicht für Zwerchhäuser und Widerkehre gilt. Zudem soll den Bauherren ermöglicht werden, je Gebäudeseite des Wohnhauses ein Zwerchhaus bzw. ein Widerkehre zu bauen.

Begründung

Durch die Reduzierung des Mindestabstandes von Garagen und überdachten Stellplätzen auf 0,50 m [Ziffer 5.1] soll den Bauherren ermöglicht werden, ihr Grundstück besser auszunutzen und näher an die öffentliche Verkehrsfläche zu bauen.

5. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt gegenüber dem Satzungsbeschluss vom 29.08.2008 unverändert.

6. Städtebauliches und Konzept der Grünordnung

Bleibt gegenüber dem Satzungsbeschluss vom 28.07.2008 unverändert.

7. Erschließung

Bleibt bis auf die zusätzliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung unverändert.

8. Bodenordnung


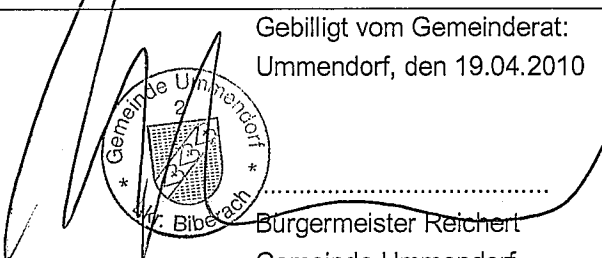
Das betroffene Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Ummendorf.

9. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz bleibt gegenüber dem Satzungsbeschluss vom 29.08.2008 weitgehend unverändert. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erhöht sich um rd. 75 m².

10. Weitere Erläuterungen zur Änderung

Durch eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird der Öffentlichkeit die Möglichkeit zur Stellungnahme eingeräumt. Des Weiteren werden die Träger öffentlicher Belange in die Änderung nach § 4 BauGB Abs. 2 in das Verfahren eingebunden. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

| | |
|---|---|
| Aufgestellt vom Planfertiger: Biberach, den 19.04.2010 | Gebilligt vom Gemeinderat: Ummendorf, den 19.04.2010 |
|  WASSER-MÜLLER Ingenieurbüro GmbH KM/KM |  Bürgermeister Reichert Gemeinde Ummendorf |