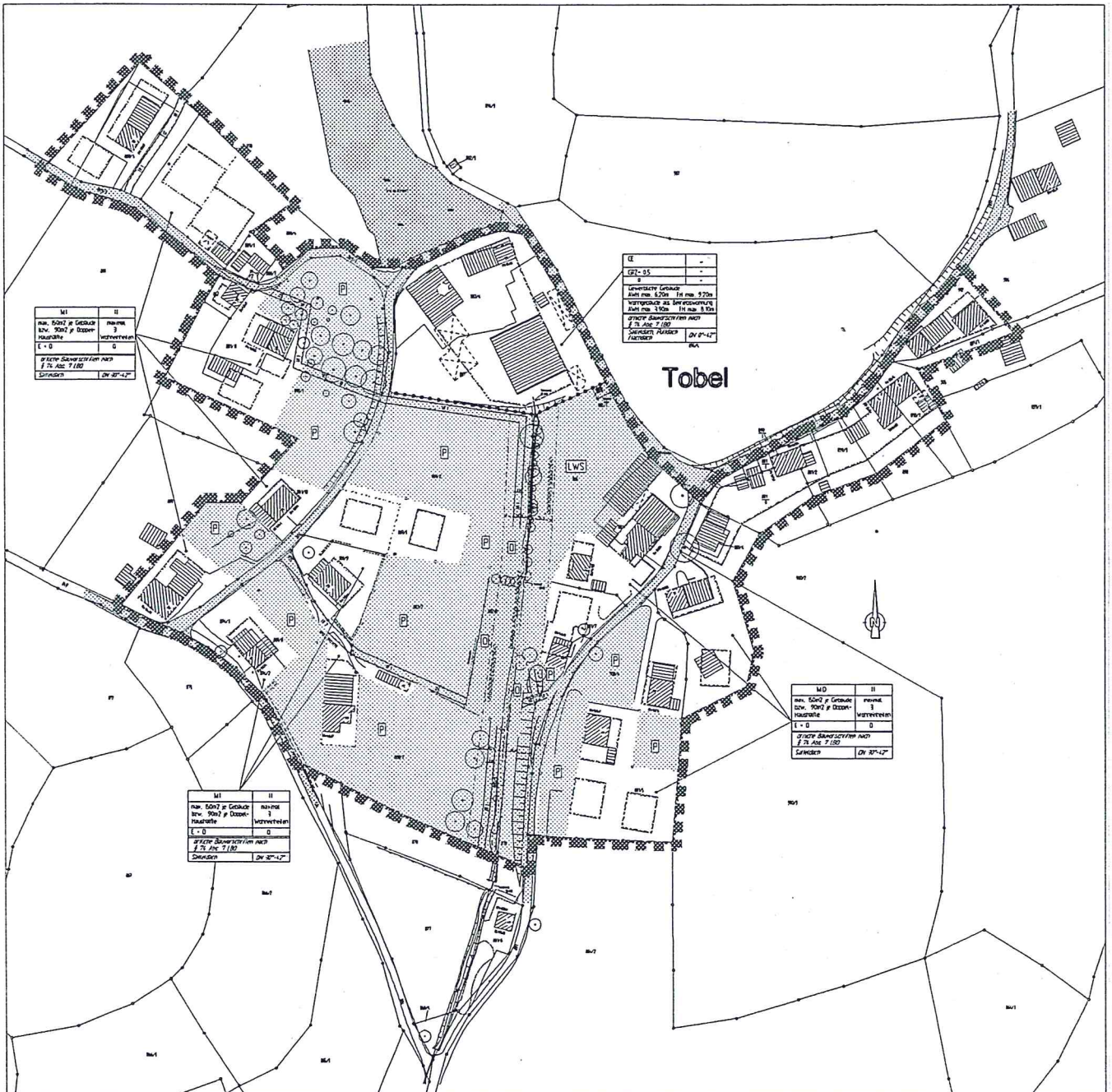


BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Abs. 7 LBO

" TOBEL I "



Satzung der Gemeinde Bodnegg über den Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Tobel I“

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (Gbl. S. 760), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (Gbl. S. 581), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Bodnegg in öffentlicher Sitzung am 12.12.2003 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vom 10.10.2003.

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Der Bebauungsplan besteht aus dem
 - zeichnerischen Teil vom 10.10.2003
 - und dem textlichen Teil vom 10.10.2003jeweils mit planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und

2. den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO mit
 - zeichnerischen Teil vom 10.10.2003 und
 - textlichen Teil vom 10.10.2003

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

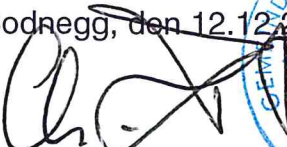
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften in Abschnitt B Ziff. 1 – 4 zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bodnegg, den 12.12.2003


Christof Frick, Bürgermeister



B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan „Tobel I“

1. Allgemeines:

Der Ortsteil Tobel ist ein ehemals durch Landwirtschaft geprägter Ort. Umstrukturierungen in der Landwirtschaft in den zurück liegenden Jahren hatten zur Folge, dass eine Großzahl der landwirtschaftlichen Betriebe ihre aktive Tätigkeit aufgeben musste.

Die Ortslage von Tobel ist nach § 35 BauGB zu beurteilen und umfasst innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur größere unbebaute Flächen. Um nun die Umnutzung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen einerseits und die Errichtung neuer Wohngebäude andererseits zu ermöglichen, hat sich der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung vom 09. Februar 2001 mit der gesamten Thematik beschäftigt und den Beschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für Tobel gefasst.

Dem Gemeinderat kam es in diesem Zusammenhang darauf an, den Charakter von Tobel zu erhalten und eindeutige Regelungen über Gestaltung, Dichte und deren Folgen für eine zukünftige Bebauung zu treffen. Typisch für Tobel sind zusammenhängende unbebaute private Grünflächen. Diese Flächen sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gesichert werden. Gesichert werden soll auch die Existenz des Sägewerkes Joos auf dem Grundstück - Flurst. Nr. 482/4.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt: gemäß Planeintrag

im Norden durch eine Teilfläche der Grundstücke - Flst. Nr. 895, 890 durch das Grundstück - Flst. Nr. 888/4, durch eine Teilfläche des Grundstücks-Flst.Nr. 876 (Gemeindeverbindungsstraße), durch die Grundstücke – Flst.Nr. 882/6 und 897 (Jeweils Gemeindeverbindungsstraße) und durch das Grundstück – Flst.Nr. 906 und eine Teilfläche des Grundstücks – Flst.Nr. 897/1,

im Osten durch die Grundstücke – Flst.Nr. 905 und 899/1, durch eine Teilfläche der Grundstücke – Flst.Nr. 898/1, 898, 899/3, 881/1 und 900/2 und eine Teilfläche des Grundstücks – Flst.Nr. 900/3,

im Süden durch das Grundstück - Flst. Nr. 864/2, durch eine Teilfläche des Grundstücks - Flst. Nr. 897 (Gemeindeverbindungsstraße), durch das Grundstück – Flst.Nr. 878 und durch eine Teilfläche des Grundstücks – Flst.Nr. 880/1,

im Westen durch die Grundstücke - Flst. Nr. 884 und 849 (jeweils Gemeindeverbindungsstraße), durch eine Teilfläche der Grundstücke – Flst.Nr. 893 und 888/1, durch die Grundstücke - Flst. Nr. 891 und 894, durch eine Teilfläche des Grundstücks –

Flst.Nr. 849/3 (Gemeindeverbindungsstraße) und durch eine Teilfläche des Grundstücks – Flst.Nr. 895.

3. Räumliche und strukturelle Situation

Der Planungsbereich ist nach § 35 BauGB zu beurteilen und umfasst größere Flächen für die Landwirtschaft. Im Planbereich existent sind noch ein landwirtschaftlicher Betrieb und das Sägewerk Joos. Um diesen Betrieben die wirtschaftliche Existenz für die Zukunft zu erhalten, wurde der Planungsbereich als Mischgebiet, Dorfgebiet bzw. Gewerbegebiet eingestuft.

4. Übergeordnete Planungen und Vorgaben

Die vom Planungsbereich erfasste Fläche vom Ortsteil Tobel wird im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan 2010 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gullen als MI - Mischgebiet, MD - Dorfgebiet bzw. GE - Gewerbegebiet zur Fortschreibung beantragt.

5. Notwendigkeit der Aufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Tobel I“ soll die städtebauliche Entwicklung des dörflichen Siedlungsbereiches in Tobel sinnvoll geordnet und mögliche Nutzungskonflikte abgemildert werden. Zugleich soll innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur in begrenztem Maße die Möglichkeit zur Errichtung von Wohngebäuden - Einfamilienhäuser/Doppelhäuser geschaffen werden.

6. Ziele und Zwecke der Planung

Der dörfliche Charakter von Tobel und die dörfliche Mischnutzung des Geltungsbereiches soll für die Zukunft planungsrechtlich abgesichert werden; ebenso die Existenzbedingungen für das Sägewerk Joos und den landwirtschaftlichen Betrieb Kekeisen.

Zum Schutz der Landwirtschaft werden landwirtschaftliche Flächen festgelegt.

7. Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Planungsfläche ist im Privatbesitz mit Ausnahme der Verkehrsflächen. Ein Grunderwerb ist für die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen nicht vorgesehen.

8. Erschließung

Der Planbereich wird durch das vorhandene Straßennetz in Tobel ausreichend erschlossen. Außerdem ist Tobel über eine Pumpendruckleitung an das Abwassernetz der Gemeinde angeschlossen.

9. Bauliche Nutzungen

Die Festsetzungen „Dorfgebiet“ und „Mischgebiet“ tragen der bisherigen dörflichen Nutzungsstruktur Rechnung und sollen zukünftig diese Mischnutzung auch erhalten. Die Nutzungsart „Dorfgebiet und Mischgebiet“ soll möglichen Störungen, die im Rahmen der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude, von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und von dem Sägewerk Joos ausgehen können, Rechnung tragen. Das Nutzungsmaß wird bestimmt durch die maximale bebaubare Grundfläche, durch die Baugrenzen, durch die maximale Zulässigkeit der Vollgeschosse, durch die Anzahl der Wohneinheiten und durch die Festschreibung der Dachneigung.

Es wird darauf hingewiesen, dass jede DHH (Doppelhaushälfte) als ein Wohngebäude anzusehen ist.

10. Grün- und Freiflächen

Als Zäsur und Puffer zwischen der bestehenden historischen Ortslage und den landwirtschaftlichen Nutzflächen werden private Grünflächen festgesetzt. Diese Zäsur dient gleichzeitig zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeit der landwirtschaftlichen Betriebe. Zugleich soll dadurch die Talsenke vor einer Bebauung frei gehalten werden.

11. Ver- und Entsorgungsrichtungen

Das Schmutzwasser aus dem gesamten Planungsbereich wird über Freispiegelleitungen erfasst und über Pumpendruckleitungen der gemeindlichen Kläranlage in Rosenharz zugeführt. Das Gebiet ist mit Frischwasser und Elektrizität versorgt.

12. Umweltschutz, Eingriffe in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Begrenztheit der Bauquartiere einerseits und durch die Festlegung von privaten Grünflächen andererseits auf ein Minimum reduziert. Nebenanlagen sind deshalb auf den privaten Grünflächen nicht zulässig. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan niedergeschrieben worden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wird nicht durchgeführt, da der untere Schwellenwert der Liste „UVP - Pflichtige Vorhaben“ Nr. 18.7.1, nicht erreicht wird und dadurch das Vorhaben nicht unter die UVP - Pflichtigen Vorhaben fällt.

13. Lärmschutz

Schallschutz für künftige Wohnbebauung soll durch Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden realisiert werden.

Betroffen sind die Flst. Nr. 883/1, 881/11 und 888/1.

Zur Beurteilung der zu erwartenden Schallsituation hat die Gemeinde Bodnegg bei der Fa. TECUM, Ingenieurbüro für Umwelttechnik, Kempten (Allgäu), ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben.

Das Lärmgutachten kann bei der Gemeinde Bodnegg, Kirchweg 4, 88285 Bodnegg eingesehen werden.

Grünkraut, Gullen, 09.03.2001/12.04.2002
14.01.2003/09.05.2003
10.10.2003/12.12.2003

Gemeindeverwaltungsverband Gullen

Technisches Amt

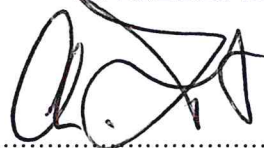
Kaufstraße 11

88287 Grünkraut-Gullen

Tel. 0751/7 69 35-0 · Telefax 0751/7 69 35-22

Hermann Bernhard
Planer

Bodnegg, 09.03.2001/12.04.2002
14.01.2003/09.05.2003
10.10.2003/12.12.2003



Christof Frick
Bürgermeister

**Gemeinde Bodnegg
Kreis Ravensburg**

BEBAUUNGSPLAN „TOBEL I“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 09.03.2001/12.04.2002/14.01.2003/09.05.2003/10.10.2003

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

In Ergänzung der Planzeichnungen wird folgendes festgesetzt:

(A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2003 (BGBl. I S. 2850)
2. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2110)
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
4. **Planzeichenverordnung (PlanzV)** i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

(B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.	Art der baulichen Nutzung	und	§ 9 §§ 1 - 23 § 9	BauGB BauNVO BauGB
1.1	Dorfgebiet (MD)		§ 5	BauNVO

Zulässige Nutzungen nach § 5 BauNVO

a) Zulässig sind (§ 5 Abs. 2 BauNVO):

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
2. Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbstellen
3. Sonstige Wohngebäude
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
6. Sonstige Gewerbebetriebe.

7. Anlagen für örtliche Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
8. Gartenbaubetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die sonstige allgemein zulässige Nutzung des § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO nicht zulässig.

- b) Die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

1.2 Mischgebiet (MI)

§ 6

BauNVO

Zulässige Nutzungen nach § 6 BauNVO

- a) Zulässig sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO):

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die sonstigen zulässigen Nutzungen des § 6 Abs. 2 Ziff. 5 - 8 BauNVO nicht zulässig.

- b) Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

1.3 Gewerbegebiet (GE)

§ 8

BauNVO

Zulässige Nutzungen nach § 8 BauNVO

- a) Zulässige Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die sonstigen zulässigen Nutzungen des § 8 Abs. 2 Ziff. 3 und 4 nicht zulässig.

- b) Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 BauNVO):

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und

Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber der in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

In Verbindung mit § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 Abs. 3 Ziff. 2 - 3 aufgeführte Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind und daher nicht zugelassen werden.

- 1.4 Die Zweckbestimmung der im Lageplan dargestellten öffentlichen und privaten Grünflächen nach §9(1)15 und landwirtschaftlichen Grünfläche nach §9(1)18, ist wie folgt festgelegt:

P = private Grünfläche, Hausgärten, Streuobstwiesen, Weideflächen

Ö = öffentliche Grünfläche als Ausgleichsfläche für Naturschutz

LWS = Flächen für Landwirtschaft

- | | | | |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| 2. | Maß der baulichen Nutzung | § 9 (1) 6
und § 16-21 | BauGB
BauNVO |
| 2.1 | Siehe Eintrag im Lageplan vom 10.10.2003 | | |
| 2.2 | Gebäudehöhen | | |
| | Die Gebäudehöhe wird gemäß Eintragung im Lageplan durch die höchstzulässige Außenwandhöhe (AWH) und die Firsthöhe (FH) bestimmt. Als Außenwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum zeichnerischen Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut (Oberfläche der Dachdeckung). Als Firsthöhe gilt das Maß von Oberkante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Firstziegel. | | |
| 3. | Festsetzungen zum Schutz gegen Lärm für die Flurstücke Nr. 881/1; 883/1 und 888/1 | § 9 (1) 24 | BauGB |
| | Eine Orientierung von schutzbedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) an die lärmabgewandten Gebäudeseiten ist vorzunehmen. Ist dies nicht möglich so sind in den Räumen Fenster unabhängige Lüftungseinrichtungen nach DIN 4109 vorzusehen. | | |
| 4. | Bauweise | § 9 (1) 2 | BauGB |
| 4.1 | Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind gemäß Eintragung im Lageplan Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen. | § 22 (2) | BauNVO |
| 4.2 | Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der Eintragung von Baugrenzen im Lageplan i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO. | | |

- 4.3 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Nicht zulässig sind diese in den privaten Grünflächen. § 23 (5) BauNVO
5. **Nebenanlagen** § 14 (1) BauNVO
- 4.1 Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Nicht zulässig sind diese in privaten Grünflächen
- 4.2 Ausnahmsweise können die der Versorgung des Baugebietes für Elektrizität, Gas, Telekommunikation usw. dienenden Nebenanlagen (Verteilerschränke) zugelassen werden. § 14 (2) BauNVO
6. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 (1) 20 BauGB
- 6.1 **Bodenversiegelung**
Grundstückszufahrten und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Diese und die Stellplätze sind in einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen (z. B. Rasengitterstein oder Pflastersteine mit offenen Fugen).
- 6.2 **Maßnahmen auf privaten Grünflächen**
Auf privaten Grünflächen sowie auf den unbebauten Grundstücksflächen sind Pflanzungen der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Fremdländische Gehölze und nicht standortgerechte Nadelgehölze sind unzulässig.
- 6.3 **Maßnahmen entlang des Gewässers II. Ordnung**
Entlang des Gewässers II. Ordnung ist die Talsenke mit einem beidseitigem 10 m breiten Gewässerrandstreifen auch von sonstigen ggf. baugenehmigungsfreien Einbauten wie z. B. Mauern, Zäunen, Befestigungen des Bodens in Form von Platten, bekiesten oder bituminösen Geh- oder Fahrwegen oder ähnlichen Auffüllungen/Abgrabungen, Kompostanlagen etc. i. S. v. § 68 b Wassergesetz (sonstige Anlagen) freizuhalten.
7. **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** § 9 (1) 21 BauGB
- 7.1 **LR 1**
Das Leitungsrecht ist zu Gunsten eines Ver- oder Entsorgungsträgers ausgewiesen.

7.2 LR 2

Die im Lageplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesene Fläche ist zu Gunsten der angrenzenden und hinterliegenden Grundstücke belastet.

7.3 20 KV-Kabel

Im Geltungsbereich sind mehrere 20 kV-Kabel verlegt. Die 20 kV-Kabel müssen nach DIN 1998 und DIN 18920 grundsätzlich in der Breite von je 2,50 m links und rechts von Baumpflanzungen freigehalten werden.

An den, im Geltungsbereich oberirdisch verlaufenden 20 kV-Hauptversorgungsleitungen muss ein Schutzstreifen von jeweils 10m rechts und links freigehalten werden.

Die dinglich gesicherten und im Grundbuch eingetragenen Leitungen (Kabeltrassen) sind im Lageplan nicht dargestellt. Kabelauskunft ist bei der EnBW einzuholen.

8. Pflanzungen**§ 9 (1) 25 a+b BauGB**

Pflanzungen und Unterhaltung von Bäumen ist nach dem Bebauungsplan bindend. Die Bepflanzung hat mit heimischen Laubbäumen gemäß beiliegender Pflanzliste zu erfolgen. Die angegebenen Standorte sind bis 4 m veränderbar. Die Abstandsvorschriften des Nachbarrechts sind einzuhalten.

Drahtzäune sind entsprechend der Pflanzliste einzugrünen.

9. Höhenlage**§ 9 (2) BauGB**

Generell gilt: Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) ist max. 0,3 m über dem höchsten Punkt des an das Gebäude angrenzenden Geländeverlaufes anzunehmen.

10. Räumlicher Geltungsbereich**§ 9 (7) BauGB**

Siehe Zeichnerischer Teil (Lageplan)
vom 10.10.2003

(C) HINWEISE

1. Abwasserbeseitigung

Der Planungsbereich liegt im Einzugsgebiet des Kanalisationsplanes der Gemeinde Bodnegg. Das Gebiet ist mittels Pumpendruckleitung an die Sammelkläranlage der Gemeinde Bodnegg angeschlossen.

2. Höhenaufnahmen

Den Bauvorlagen sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen der Wohngebäude mit Darstellung des vorhandenen sowie des geplanten Geländeverlaufes von einer Grundstücksgrenze zur anderen sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße beizufügen.

3. Nebenanlagen für Versorgung

Standorte der Nebenanlagen (Verteilerschränke) für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Masten für Beleuchtung, Verkehrsschilder usw. sind noch nicht definitiv festgelegt und müssen auf einem Geländestreifen von 0,5 m entlang der öffentlichen Straßen und Wege geduldet werden.

4. Bepflanzungsvorschläge

Siehe Anhang Pflanzliste zum Bebauungsplan „Tobel I“.
Bei allen privaten Pflanzungen sind die Abstände gem. Baden-württembergischem Nachbarrecht einzuhalten.

5. Emission und Immission

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, so dass unter Umständen mit Emissionen und Immissionen aus dieser Nutzung zu rechnen ist. Innerhalb des Plangebietes liegt ein Holzverarbeitender Betrieb, bei dem ebenfalls mit Emissionen und Immissionen zu rechnen ist.

Im GE ist der Liefer- und Staplerverkehr sowie der Betrieb von holzbearbeitenden Maschinen während der Nachtzeit (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) nicht zulässig.

6. Fassadenbegrünung

Es wird angeregt, die Hausfassade mit Pflanzen
Der Pflanzliste zu begrünen.
Siehe Anhang Pflanzliste zum Bebauungsplan
„Tobel I“

7. Bodenschutz

Nach § 4 (2) BodSchG und §§ 1 und 202 BauGB ist der
Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem
Boden dringend zu beachten.
Anfallendes Aushubmaterial ist soweit wie möglich auf dem
eigenen Grundstück zu verteilen.

8. Altlasten

Der Gemeinde sind keine Altlasten bekannt.

9. Archäologie

Sollten im Zuge von Erdarbeiten 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. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

10. Umweltschutz

Aus Gründen des Umweltschutzes wird empfohlen alle Maßnahmen
bei den technischen Geräten, Baustoffen usw. nach ökologischen/
biologischen Gesichtspunkten auszuwählen und einzubauen
(Solarenergie, Wassersparmaßnahmen, Heizenergie usw.) und das
Gebäude als Niedrig-Energie-Haus oder Null-Heizenergie-Haus
zu erstellen.

Planfertiger

Für den Bebauungsplan:

Gemeindeverwaltungsverband Gullen
TECHNISCHES AMT
Kaufstrasse 11 88287 Grünkraut-Gullen
eMail: technisches.amt-gullen@gvv-gullen.de
Fon 0751 - 7 69 35 15
Fax 0751 - 7 69 35 22
D 1 0171 - 6 27 98 39

Für die Vermessung:

Ingenieurbüro
Schreiber + Kehle
Schomburger Str. 11
88279 Amtzell
Fon 07520 - 9 66 66-0

Für den Grünordnungsplan:

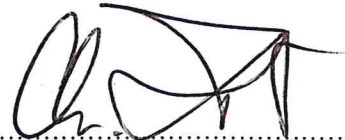
Freier Landschaftsarchitekt
ROCHUS HACK
Uhlandstrasse 17
88285 Bodnegg
Fon 07520 - 29 05

Grünkraut, Gullen, 09.03.2001/12.04.2002
14.01.2003/09.05.2003
10.10.2003



Hermann Bernhard
Planer

Bodnegg, 09.03.2001/12.04.2002
14.01.2003/09.05.2003
10.10.2003



Christof Frick
Bürgermeister

Anhang Pflanzliste für den Außenbereich und Ortsrandlagen

BEBAUUNGSPLAN „TOBEL I“

Artenliste 1: Einheimische, standorgerechte Großbäume

Mindestpflanzgröße Hochstämme Stammumfang 14/16 3xv

Bergahorn	Acer	pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer	platanoides
Esche	Fraxinus	excelsior
Stieleiche	Quercus	robur
Vogelkirsche	Prunus	avium
Buche	Fagus	sylvaticus
Winterlinde	Tilia	cordata
Sommerlinde	Tilia	platyphyllos

Obstbäume in bewährten Lokalsorten gemäß Artenauswahl

Artenliste 2: Einheimische, standortgerechte Kleinbäume

Feldahorn	Acer	campestre
Hainbuche	Carpinus	betulus
Wildapfel	Malus	sylvestris
Traubenkirsche	Prunus	padus
Wildbirne	Pyrus	communis
Salweide	Salix	caprea

Obstbäume in bewährten Lokalsorten gemäß Artenauswahl.

Artenliste 3: Einheimische, standortgerechte Sträucher

Straucharten für das flächenhafte Anpflanzen von Sträuchern gemäß Artenliste insbesondere für Schicht- und Lärmschutzbepflanzung

Mindestpflanzgröße für Heister 150/200 cm, Sträucher 60/100 cm Höhe.

Hartriegel	Cornus	sanguinea
Masholder	Cornus	mas
Haselnuß	Corylus	avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus	europaeus

Kreuzdorn	Rhamnus	carthatica
Feldrose	Rosa	arvensis
Hundsrose	Rosa	canina
Hechtrose	Rosa	glauca
Purpurweide	Salix	purpurea
Korbweide	Salix	viminalis
Roter Holunder	Sambucus	racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus	nigra
Gemeinder Schneeball	Viburnum	opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum	lantana

Artenliste 4: Heckenpflanzen

Pflanzempfehlung zur Verwendung in Hausgärten neben den in den Artenlisten 1 und 2 angegebenen Gehölzen, sowie als freiwachsende oder geschnittene Hecken.

Heckenkirsche	Lonicera	xylosteum
Holunder	Sambucus	alle
Johannisbeere	Ribes	alle
Pfaffenhütchen	Euonymus	alle
Schlehe	Prunus	spinosa
Schneeball	Viburnum	Lantana/opulus

Artenliste 5: Rank- und Kletterpflanzen

Auswahlliste für Rank- und Kletterpflanzen an Gebädefassaden mittels Rankgerüste bzw. Spanndrähte.

Waldrebe	Clematis	alle Sorten
Geißblatt	Lonicera	alle Sorgen
Brombeere	Rubus	fruticosus
Himbeere	Rubus	idaeus

**Gemeinde Bodnegg
Kreis Ravensburg**

B E G R Ü N D U N G
der örtlichen Bauvorschriften „Tobel I“,
nach § 74 Abs. 7 LBO

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude sind nur, im für die städtebauliche Gesamtgestalt unerlässlichen Umfang getroffen worden.

Zu Ziff. 1- 1.4

In diesen Abschnitten sind die gestalterischen Anforderungen an die Gebäude geregelt. Sie sichern Landschaftsbezogene Bauweisen und Bauformen ohne die Architektur unmittelbar einzuschränken. Sie sollen der gestalterischen Einfügung der geplanten Bebauung in das vorhandene Landschafts- und Ortsbild dienen.

Um ein einheitliches Ortsbild zu erhalten, wurden kleinteilige Ziegel oder Dachsteine festgesetzt. Außerdem wurde das in der Gegend übliche Satteldach aus landschaftsgestalterischen Gründen bevorzugt. Auch lässt das Satteldach, mit einer Dachneigung von 30-42° eine bessere Ausnutzung des Dachgeschosses zu. Als Ausnahme wird im Gewerbegebiet (Holzverarbeitender Betrieb) Satteldach, Pultdach bzw. Flachdach mit einer Dachneigung von 0-42° zugelassen.

Im abgesteckten Rahmen ist genügend Freiraum für die individuelle Gestaltung enthalten.

Zu Ziff. 2

Die hier getroffene Festsetzung soll Empfangseinrichtungen (Funk / TV), sofern sie erforderlich werden, zurückhaltend in die allgemeine Baugestaltung einbinden und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Zu Ziff. 3 – 3.2

Die hier getroffene Regelung dient der Gestaltung von Freiräumen, wobei ästhetische Gesichtspunkte auch eine Rolle spielen.

Zu Ziff. 4

Durch die Versickerung von unbelastetem Regenwasser (Dachwasser) auf dem Grundstück, bzw. durch Zuleitung in den Vorfluter der Schwarzach soll erreicht werden, dass es dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt und die Kanalisation entlastet wird.

Grünkraut, Gullen, 09.03.2001/12.04.2002
14.01.2003/09.05.2003
10.10.2003

Gemeindeverwaltungsverband Gullen
Technisches Amt
Kaufstraße 11

.....
Hermann Bernhard
Planer
Tel. 0 75 1 7 69 35 01 · Telefax 0 75 1 7 69 35 22

Bodnegg, 09.03.2001/12.04.2002
14.01.2003/09.05.2003
10.10.2003

.....
Christof Frick
Bürgermeister

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
nach § 74 Abs. 6 LBO**

„T O B E L I“

Fassung vom 09.03.2001/12.04.2002/14.01.2003/09.05.2003/10.10.2003

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen/örtliche Bauvorschriften außer Kraft.

Die örtlichen Bauvorschriften werden nach § 74 Abs. 7 LBO kombiniert mit dem Bebauungsplan erlassen. In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

(A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (BGBl. I S. 760)
2. **Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg** i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (Gbl. S. 745)

(B) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** **§ 74 LBO**

1.1 Dachgestaltung

Dachform - Dachneigung ist entsprechend den Einschrieben in der Nutzungsschablone auszuführen, siehe zeichnerischer Teil (Lageplan) vom 09.05.2003.

Bei Doppelhäusern hat sich der Zweitbauende bezüglich der DN (Dachneigung) an den Erstbauenden anzugleichen.

1.2 Dachgestaltung von Garagen und Carports

Garagen oder Carports sind mit Satteldach auszuführen. Sofern sie sich an einen Hauptbaukörper anlehnen, können diese mit Pultdach ausgeführt werden.

1.3 Dacheindeckung von Wohngebäuden, Garagen und Carports

Für die Dachdeckung sind nur kleinteilige, rote, braune Ziegel oder Dachsteine zulässig.

Für Vordächer, Gesimse, Erker und Segmentbogengauben sind darüber hinaus Blechabdeckungen in Kupfer oder vorbewittertem Titanzink zulässig.

Glänzende Materialien sind nicht zugelassen.

1.4 Dachaufbauten von Wohngebäuden

Dachaufbauten sind als Einzelgauben zugelassen.

Pro Dachseite ist nur eine Gaubenart zulässig.

Die Gesamtbreite darf nicht mehr als $\frac{1}{2}$ der dazugehörenden Trauflänge betragen.

2. Außenantennen § 74 (1) 4 LBO

Pro Gebäude sind nur eine Rundfunk- oder Fernsehantenne einschließlich Satellitenempfangsanlage zulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 (1) 3 LBO

3.1 Die im Lageplan weiß dargestellten und nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten bzw. als landwirtschaftliche Nutzfläche zu unterhalten.

3.2 Geländeänderung

Der natürliche Geländeverlauf muss erhalten bleiben. An den Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf den angrenzenden Grundstücken anzugleichen.

Stützmauern sind einzugrünen und zu bepflanzen.

4. Abwasserbeseitigung § 74 (3)2 LBO

Abwasser wird mittels Schmutzwasserleitung abgeleitet

Regenwasserableitung

- Privat -

Regenwasser (Dach- und Oberflächenwasser) sowie Frischwasser (Grundwasser) darf nicht an die Schmutzwasserleitung angeschlossen werden. Das Regenwasser von den versiegelten Flächen (Dächer, Vordach, Terrasse, Nebenanlagen, usw.) ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. dem Vorfluter der Schwarzach zuzuführen. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den Vorfluter zu gewährleisten.

5. Räumlicher Geltungsbereich

Siehe zeichnerischer Teil (Lageplan)
vom 10.10.2003.

6. Ordnungswidrigkeiten**§ 75 (3) 2 LBO**

Ordnungswidrig i. S. v. § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt,
wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von
§ 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften
(Abschnitt B) Ziff. 1 - 4 zuwiderhandelt.

(C) HINWEISE**1. Ländlicher Charakter**

Es wird eine baulich-gestalterische Harmonie
mit ländlichem Charakter zwischen Gebäude,
Straßen - und Freiflächen angestrebt.
Auf Maßstäblichkeit wird Wert gelegt.

2. Regenwasserableitung

Es wird empfohlen das Untergeschoss als sogenannte
„wasserdichte Wanne“ auszuführen. Bei Notwendigkeit einer
Drainage im Kellerbereich ist das anfallende Wasser in einem
Schacht zu sammeln und gegebenenfalls durch Pumpen dem
Vorfluter zuzuführen.

Auf Flächen, die an die Regenwasseranlagen angeschlossen
sind, dürfen keine Handlungen ausgeführt werden, die mit dem
Anfall von Abwasser verbunden sind, z. B. Waschen von Fahr-
zeugen.

Die Verpflichtung zur schadlosen Ableitung des Regenwassers
auf dem Grundstück obliegt dem Grundstückseigentümer.

Planfertiger

Für den Bebauungsplan:

Gemeindeverwaltungsverband Gullen
TECHNISCHES AMT
Kaufstrasse 11 88287 Grünkraut-Gullen
eMail: technisches.amt-gullen@gvv-gullen.de
Fon 0751 - 7 69 35 15
Fax 0751 - 7 69 35 22
D 1 0171 - 6 27 98 39

Für die Vermessung:

Ingenieurbüro
Schreiber + Kehle
Schomburger Str. 11
88279 Amtzell
Fon 07520 - 9 66 66-0

Für den Grünordnungsplan:

Freier Landschaftsarchitekt
ROCHUS HACK
Uhlandstrasse 17
88285 Bodnegg
Fon 07520 - 29 05

Grünkraut, Gullen, 09.03.2001/15.02.2002
14.01.2003/09.05.2003
10.10.2203


.....
Hermann Bernhard
Planer

Bodnegg, 09.03.2001/15.02.2002
14.01.2003/09.05.2003
10.10.2003


.....
Christof Frick
Bürgermeister