

Das Anzeigeverfahren gem.  
§ 11 BauGB wurde mit Verfü-  
gung vom 06. Juni 1997  
Az.: 32-622 abgeschlossen  
Ingenieurbüro Schwörer - Postfach 1341 - 88493 Riedlingen

Biberach, den 11. Juni 1997

in Vertretung  
Gemeinde Unlingen  
Ortsteil Dietelhofen  
Kreis Biberach  
Regierungsdirektor

**Änderung des Bebauungsplanes unter gleichzeitiger  
Erweiterung des Geltungsbereiches**

**"BÜHLEN III"**

**TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**A. Rechtsgrundlagen**

1. §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -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)
3. §§ 1 - 3 und Anlage VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts -Planzeichenverordnung 1990 - vom 18.12.1990, (BGBl. 1991 I, S. 58)
4. Die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).
5. § 8a BNatSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert am 06.08.1993 (BGBl. I, S. 1458)

## B. Festsetzungen

### I. Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ist durch eine schwarze Umrandung gekennzeichnet.

### II. Bebauung

Art der baulichen Nutzung: (§§ 1 - 15 BauNVO)

Jeweils nach Einschrieb in Plan oder Nutzungsschablone

- a) Allgemeines Wohngebiet (WA) §§ 1 und 4 BauNVO.
  
- b) Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB und §§ 12, 14, 21a und 23 BauNVO):  
Nebenanlagen sowie Garagen dürfen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen, im Gebäude sowie in den für Stellplätze und Garagen besonders ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Pkw-Garagen müssen einen Stauraum von mind. 5,00 m und einen Sicherheitsabstand von 1,00 m von öffentlichen Verkehrsflächen haben.

Außerdem sind Stellplätze im nicht überbaubaren Grundstücksteil, welches unmittelbar an die Straße oder an den Gehweg angrenzt, sofern hier kein privates Pflanzgebot ausgewiesen ist, zulässig.

Kellergaragen sind nicht zulässig.

### III. Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16 - 21a BauNVO)

1. Geschößzahl: Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)
  
2. Grundflächenzahl (GRZ): Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)
  
3. Geschößflächenzahl (GFZ): Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)

#### IV. Bauweise

1. Höhenlage der baulichen Anlagen:  
Erdgeschoßfußbodenhöhen (EFH) siehe Eintragung im Plan. (Höhen im neuen System).  
Die dann festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhen können auf Nachweis im Baugesuch bei Bedarf bis zu 25 cm über- und bis zu 25 cm unterschritten werden.
2. Gebäudehöhen:  
(§ 74, Abs. 1, Ziff. 1 LBO) und (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)  
Bei eingeschossigen Gebäuden 3,60 m, gemessen von Oberkante festgelegter Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Unterkante Sparren.
3. Bei von der Gebäudehauptfront zurückspringenden Gebäudeteilen ist eine maximale Traufhöhe von 5,00 m zulässig; diese höhere Traufe darf aber den Anteil von 60 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Ziff. 2 BauGB):  
Siehe eingetr. Firstrichtung - (Hauptfirstrichtung) im Plan. Winkelbauten sind zulässig, wenn mit dem Hauptgebäude die geplante Firstrichtung eingehalten wird und der Anbau untergeordnet ist.  
Bei Gebäuden mit allseitig eingetragenen Firstrichtungen ist diese wählbar.

#### V. Äußere Gestaltung (§ 74, Abs. 1, LBO)

1. Dachform
  - a) Bei Wohngebäuden:  
Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone)  
Krüppelwalme sind zulässig.  
Sie dürfen ab Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses 1/3 der Dachhöhe nicht überschreiten.
  - b) Dachaufbauten sind zugelassen.  
Die Dachaufbauten dürfen in Ihrer Summe nicht breiter als 1/2 der Länge des jeweiligen Hauptdaches sein sowie 2/3 der Gesamtdachhöhe nicht überschreiten. Die Dachaufbauten müssen mindestens einen waagerechten Abstand von 2,00 m vom Ortgang haben.  
Die Dachaufbauten sind in gefälliger Form, Material und Farbe auf das Hauptdach abzustimmen.
  - c) Zwerchgiebel sind zulässig, wenn sie in ihrer Breite 40 % der Länge des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

- d) Bei Garagen:  
Satteldach bzw. bei Anbau an das Wohnhaus abgeschlepptes Dach oder Pultdach. Bei nebeneinanderliegenden zusammengebauten Garagen muß die Dachform einheitlich sein (Traufe straßenseitig, Dacheindeckung, Dachneigung müssen einander entsprechen).  
Die Dächer der Garagen dürfen abgewalmt werden. Flachdachgaragen sind nicht zulässig. Bei zulässigen Grenzgaragen, an die kein Anbau erfolgt, wird aus gestalterischen Gründen empfohlen, durch eine privatrechtliche Zustimmung des Nachbarn den Dachvorsprung um ca. 20 cm über die Grenze ausführen zu können.
- e) Sonnenkollektoren:  
Sonnenkollektoren sind zulässig, sofern sie die gleiche Neigung wie das Dach haben.

## 2. Dachneigung

Siehe Einschrieb im Plan (Nutzungsschablone).

## 3. Dachdeckung

Dächer sind mit rotem bis braunem Dachziegelmaterial zu versehen.  
Metallisch glänzende oder reflektierende sowie schwarze Eindeck-Materialien sind unzulässig.

## 4. Gebäude- und Fassadengestaltung

- a) Keine auffallenden Strukturen und Farben.  
Geputzte Fassaden sind in einem hellen Farbton zu streichen.  
Deckel- oder Leistenschalung von Teilflächen sind zulässig.
- b) Als Ausnahme zulässig sind Holzständerbauweisen mit außenseitiger Holzverkleidung als senkrechte Deckel- oder Leistenschalung sowie Holzblockbauweisen.
- c) An das Hauptgebäude angebaute Wintergärten sind zulässig.
- d) Garagen sind in Material und Farbe entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten.
- e) Antennenanlagen (§ 74 Abs. 1 Ziff. 4 LBO)  
Auf jedem Gebäude ist die Errichtung von nur einer Außenantenne zulässig.
- f) Die Lagerung von Flüssiggas ist nur unterirdisch im Freien zulässig.

## VI. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie der Einfriedung und der Gemeinschaftsanlagen

### 1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

Es ist aus ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten sinnvoll und notwendig, daß möglichst viel Fläche begrünt und nicht versiegelt wird.  
Aus diesem Grunde und zur Entlastung der Regenwasserkanalisationseinrichtungen der Gemeinde ist folgendes zu beachten:

- a. Die Flächen für Stellplätze sind in regenwasserdurchlässiger Art auszuführen. Bei Verwendung von Pflastersteinen sind bei der Verlegung zwischen den Fugen Abstände von mindestens 2 cm einzuhalten.
- b. Grundstücksausfahrten und sonstige befestigte Flächen - soweit eine Begrünung ausscheidet - sind mit Plattenbelägen, Pflastersteinen, Rasenpflaster oder Schotter auszuführen. Wasserundurchlässige Materialien wie Bitumen und dergl. sind unzulässig.
- c. Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünfläche mit Baum- und Buschgruppen zu gestalten und zu unterhalten.
- d. Je Bauplatz ist mind. ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Soweit der Standort des Baumes im Bebauungsplan nicht zwingend vorgegeben ist, muß dieser entlang der öffentlichen Fläche gepflanzt werden. Dieser Baum ist dauernd zu unterhalten und ggf. Ersatz zu pflanzen.

Als geeignete Laubbäume werden empfohlen:

Linde

Esche/Eberesche edulis - leicht giftig

Schwedische Mehlbeere

Berg-, Feld-, Spitzahorn

Stieleiche

Rotbuche, Hainbuche

Baumhasel

Obst-Hochstamm

(Stammumfang mind. 10 - 14 cm)

- e. Die Eigentümer von Bauplätzen dieses Baugebietes, die mit einem privaten Pflanzgebot belegt sind, sind verpflichtet, entlang ihrer Grundstücksgrenze zum Außengebiet auf einer Breite von mind. 3 m bzw. lt. Plan eine Bepflanzung mit heimischen Sträuchern sowie Obsthalm- und Obsthochstämmen anzulegen und ständig zu belassen, zu unterhalten ggf. Ersatz zu pflanzen, um so einen besonders gefälligen Übergang in die freie Landschaft zu gewährleisten.

Als geeignete heimische Sträucher werden empfohlen:

Birke/Heister

Eberesche/Heister - leicht giftig

Flieder

Hainbuche

Hartriegel

Haselnuß

Heckenkirsche - leicht giftig

Hunds-Rose

Hecht-Rose

Liguster - leicht giftig

Pfaffenhütchen - leicht giftig

Sal-Weide

Schneeball

Trauben-Kirsche

Weißdorn

Zaunrose

f) Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen  
(§ 8 a BNatSchG)

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind den Bauflächen und Erschließungsflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG zugeordnet. Auf den öffentlichen Eingriff entfallen 15 % und auf die privaten Eingriffe 85 % Ausgleichsmaßnahme.

Als ergänzende Ausgleichsmaßnahme beabsichtigt die Gemeinde Unlingen, die Auffüllgrube auf dem Grundstück Flst.-Nr. 659, Gewann "Sandgrubenacker", mit Feldgehölzen zu bepflanzen.

2. Grundstückseinfriedung (§ 74, Abs. 1, Ziff. 3, LBO)

a. Zäune und Hecken

An Verkehrsflächen sind Hecken sowie in Hecken und Sträucher einwachsende grüne Spann- und Maschendrahtzäune sowie Holzzäune bis 1,00 m Höhe zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind Zäune mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig, sofern in diese eine freie Bepflanzung oder Hecke einwachsen kann.

b. Mit allen hochwachsenden Bepflanzungen ist von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 0,60 m einzuhalten.  
Einfriedungen und Bepflanzungen der Grundstücke, insbesondere im Bereich der Sichtflächen, dürfen die Funktionfähigkeit der Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.

c. Stacheldrahtzäune sind unzulässig.

d. Sockelmauern bis zu 30 cm Höhe können zugelassen werden.  
Andere Mauern sind unzulässig.

3. Sichtflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 10 BauGB)

Die Sichtflächen sind von sichtbehindernder Bepflanzung, Einfriedung und Bebauung über 0,70 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 10 u. 74 Abs. 3 Ziff.1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen über 60 cm sind genehmigungspflichtig. Die Höhen und Geländebeziehungen sind in den Bauvorlagen mit Höhenangaben - bezogen auf NN (Neues System) - im Schnitt und in den Ansichten mit Anschluß des Nachbargrundstückes darzustellen.

## VII. Grundstücksentwässerung

1. Die Grundstücksentwässerung erfolgt im Mischsystem. Schicht-, Druck-, Stauwasser, das über Dränungen ggf. gesammelt wird, darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.
2. Rückstauhöhe in den Anschlußkanälen ist der fertigen Straßenhöhe gleichzusetzen. Hausanschlüsse sind gegen Rückstau abzusichern. Der Grundstücksbesitzer hat keinen Anspruch auf eine Freispiegelentwässerung des Untergeschosses. Sofern in den Untergeschossen Abwassereinrichtungen installiert sind, muß das anfallende Abwasser/Oberflächenwasser über eine Abwasserhebeanlage entsorgt werden
3. Aus ökologischen Gründen und zur Entlastung der Regenwasserkanäle ist es erwünscht, daß die Dachflächenwässer auf dem Baugrundstück versickert bzw. verrieselt werden oder über Regenwassersammelbehälter zur weiteren Nutzung im Gartenbereich verwendet werden. Hierzu soll auf jedem Baugrundstück eine Regenwasserzisterne von mindestens 5 cbm Inhalt eingebaut werden.

## VIII. Hausmüllentsorgung:

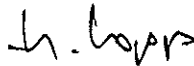
Für die Gebäude Friedhofstraße 15, 17, 19 und 21 müssen die Müllgefäße am Abholtag auf der mit M gekennzeichneten Stelle der Zufahrtsstraße zur Leerung abgestellt werden.

## IX. Hinweise:

1. Vor Baubeginn ist eingehend zu prüfen, ob auf dem Grundstück Erschließungsleitungen (Wasser, Abwasser, Gas, Telefon usw.) vorhanden sind. Beschädigungen sowie notwendige Verlegung im Falle einer Überbauung gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Grundstückseigentümers. Eine notwendige Verlegung im Falle einer Überbauung geht zu Lasten des Bauenden.
2. Landesdenkmalamt Baden-Württemberg  
Sollten bei Eingriffen in den Boden archäologische Funde, wie z. B. Steinwerkzeuge, Tonscherben, Metallteile, Knochen o. ä., zum Vorschein kommen, oder Mauern, Gruben, Brandschichten und sonstige Baureste angeschnitten werden, ist die Archäologische Denkmalpflege sofort zu benachrichtigen. Auf § 20 des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.
3. Bodenschutzbelange (siehe Anlage zum Textteil) Merkblatt für den Bauherrn, Bodenschutz bei Bauarbeiten.

4. In dem an das Baugebiet angrenzenden Bereich befinden sich Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden. Auf die sich daraus evtl. gelegentlich ergebenden Lärm- und Geruchsemissionen bei deren Bewirtschaftung wird ausdrücklich hingewiesen. In landüblichem Normalmaß sind sie zu dulden.
5. Sämtliche Gebäude im Einzugsgebiet des Bebauungsplanes sind mit Druckminderventilen auszustatten.
6. An der westlichen Grenze des überplanten Flurstücks Nummer 640 befindet sich der trigonometrische Punkt "Auf den Bühlen". Falls dieser Landesvermessungspunkt durch Bauarbeiten gefährdet wird, ist rechtzeitig das Vermessungsamt zu benachrichtigen, damit evtl. notwendige Sicherungsarbeiten durchgeführt werden können. (§ 2 Vermessungsgesetz, "Vermessungszeichen und Grenzzeichen").

Altheim, den 12.05.1997 HK/mk



Ingenieurbüro Schwörer  
88499 Altheim b. Riedlingen



Mück  
(Bürgermeister)



# Merkblatt für den Bauherrn Bodenschutz bei Bauarbeiten

## Daran sollten Sie denken

Böden sind gewachsene Naturkörper, die im Laufe von Jahrtausenden aus dem Gestein entstanden sind. Sie haben wichtige Funktionen in der Natur.

- Lebensraum für Bodenlebewesen (Pilze, Bakterien, Würmer, Insektenlarven, größere Tiere)
- Standort für die natürliche Vegetation und Kulturpflanzen
- Wasserkreislauf, langsames Versickern, Schadstofffilter, Grundwasserschutz
- Wichtige Zeugnisse der Landschafts- und Kulturgeschichte

Boden wird insbesondere verbraucht als Fläche für Gebäude und Straßen, zur Rohstoffgewinnung (Steine, Kies, Sand, Lehm für Ziegel) und für Deponiefläche. In Baden-Württemberg werden dazu täglich ca. 100 000 Quadratmeter Boden benötigt. Auf den dafür beanspruchten Flächen werden die Böden zerstört oder in ihren Funktionen nachhaltig beeinträchtigt.

Bodenschutz ist nötig. Bodenschutz soll nicht das Bauen verhindern sondern lenken und Bodenschäden auf das unabdingbare Maß beschränken. Wichtige Bodenschutzbelange wurden bereits beim Bebauungsplan bzw. bei Ihrem Baugesuch berücksichtigt. Als Bauherr sollten Sie aber noch mehr tun.

Bodenschutz nützt den Bewohnern. Wenn Sie einige Regeln und Tips beachten, haben Sie mehr Freude an Garten und Grünanlagen. Gemüse und Obst wachsen besser und Sie haben weniger Mühe bei der Gartenarbeit. Sie leisten aktive Mithilfe beim Boden-, Natur- und Umweltschutz. Bei Fragen steht Ihnen das Landratsamt - Wasserwirtschaftsamt - gerne zur Verfügung.

## Das sollten Sie beachten

Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut trockenem, bröseligem, nicht schmierendem Boden ausgeführt werden. Zu feuchter Boden wird leicht verdichtet. Der humose Oberboden (sog. Mutterboden) sollte gleich zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Hohes Gras und andere Pflanzen sollten Sie abmähen und kompostieren.

Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten gelagert werden. Fragen Sie nach Zwischenlagerplätzen in Ihrem Baugebiet. Humoser Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2m aufgeschüttet werden. Mieten nie befahren. So werden Verunreinigungen mit Abfall und Bauschutt sowie Bodenverdichtungen vermieden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Wenn Sie die Mieten mit Raps, Senf, Phazelia, Kürbis o.ä. einstien, bleibt das Bodenleben aktiv und sie schützen den Boden zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung.

Verwendung des Erdaushubes steht vor Entsorgung. Erdaushub sollte soweit als möglich auf der Baustelle zur Auffüllung und Geländegestaltung verwertet werden. Bei Auffüllungen darf niemals humoser Mutterboden vergraben werden. Nicht benötigter Erdaushub muß sinnvoll verwertet werden. Fragen sie bei Ihrer Gemeinde nach Verwertungsmöglichkeiten.

Bei notwendigen Auffüllungen auf Ihrer Baustelle sollten Sie nur unbelastetes Erdmaterial verwenden. Sie sollten Ihren Lieferanten nach der Herkunft fragen und sich die Unbedenklichkeit bestätigen lassen.

## Das sollten Sie vermeiden

Bodenverdichtung durch Befahren mit schweren Baumaschinen sind nicht immer vermeidbar. Markierte Bauwege können dazu beitragen, daß nicht wahllos verdichtet wird. Sie sollten mit Bedacht dort angelegt werden, wo später Abstellplätze oder Zufahrten liegen sollen.

Bodenversiegelungen auf Zufahrten, Abstellplätzen und Gartenwegen vermindern die Wasserversickerung und belasten die Kläranlagen. Vermeiden Sie wasserdichte Beläge wie Beton, Asphalt oder Pflaster mit engen Fugen. Besser sind breitfugige Pflaster, Rasengittersteine, Kies- bzw. Schotterbeläge oder einfach nur Rasen. Wo immer es möglich ist, sollten Sie auf Einrütteln und Verdichten des Unterbaues verzichten.

Verunreinigungen des Bodens mit Bauchemikalien wie Farben, Lacken, Verdünnern, Lösungsmittel, Öl müssen vermieden werden. Leere Behälter und Reste müssen fachgerecht entsorgt werden. Gehen Sie gegen die Unsitte an, Bauschutt und Bauabfälle bei der Hinterfüllung der Kellerwände einfach zu vergraben. Dadurch entstehen Altlasten von morgen. Sie dürfen auf keinen Fall Abfälle verbrennen, dabei können hoch gefährliche Stoffe eustehen, die den Boden für immer belasten.

Torf zur Bodenverbesserung. Verzichteten Sie auf Torf. Schonen Sie unsere bedrohten Moore und Feuchtgebiete. Gründüngung mit Raps, Senf oder Phazelia schafft dauerhaften Humus und schließt den Boden auf.

Überdüngung: Bevor Sie zuviel des Guten tun, sollten Sie Ihren Boden auf Nährstoffe untersuchen lassen. Adressen vermitteln: Gartenbauberater, Gartenbauvereine und Landwirtschaftsämter.