


Fachbereich Planung und Bauservice

Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan	Bulzingen Süd I	
Gemeinde/	Rietheim - Weilheim	
Ortsteil	Rietheim	
	Plan-Nr.: 0713	
	Datum	Zeichen
bearb.:	31.03.2006	Kiechle
gez.:	31.03.2006	Brigel
geänd.:		
	Maßstab	
	1:500	
Tuttlingen, den	Rietheim, den	
Abteilungsleiter	Bürgermeister	


Zeichenerklärung gem Planzeichenverordnung (PlanZVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1 Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO) 

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs 2 Nr 1, § 9 Abs. 1 Nr 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Dezimalzahl z.B. 0,4

2.2 Geschößflächenzahl (GFZ)
Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß z.B. 

2.3 Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß z.B. III

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise 


3.2 Baugrenze 

4 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs 1 Nr 11 und Abs 6 BauGB)


4.1 Straßenverkehrsflächen
Gehweg
Fahrbahn
Verkehrsgrün mit Pflanzgebot 

4.2 Straßenbegrenzungslinie 

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 

Öffentliche Parkplätze 

Verkehrsberuhigter Bereich 

4.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Feldweg 

5. Grünflächen
(§ 5 Abs 2 Nr 5 und Abs. 4, § 9 Abs 1 Nr 15 und Abs 6 BauGB)

5.1. Öffentliche Grünfläche

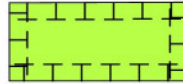


Spielplatz



6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs 2 Nr 10 und Abs 2a und Abs 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs 6 BauGB)

6.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



(§ 5 Abs 2 Nr 10 und Abs 2a und Abs. 4, § 9 Abs 1 Nr 20 und Abs 6 BauGB)

6.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

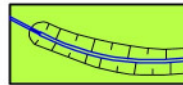
(§ 9 Abs. 1 Nr 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen

Bäume



6.3. Wassergraben für Oberflächenwasser



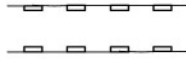
7. Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

(§ 5 Abs 4, § 9 Abs 6 BauGB)



8 Sonstige Planzeichen

81 Mit Geh-, Fahr- und Leitungs-
rechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



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



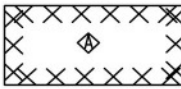
83 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung,
z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung
des Maßes der Nutzung innerhalb
eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



84. Geplante Grundstücksgrenze



85 Umgrenzung der für bauliche
Nutzungen vorgesehenen Flächen,
deren Boden Altlasten
verdächtig ist.
(§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4, BauGB)



86 Umgrenzung der Flächen, bei deren
Bebauung besondere bauliche
Vorkehrungen gegen Verkehrslärm
erforderlich sind.
(§ 5 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)



Fullschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
	Bauweise

DN = Dachneigung
PD = Pultdachneigung

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan „Bulzingen Süd I“
in Rietheim - Weilheim
OT Rietheim

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990

1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als WA - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gem. § 4 Abs. (3) BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

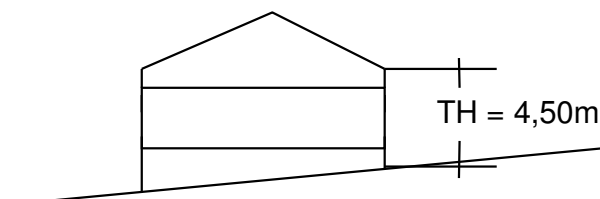
Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) in der Nutzungsschablone gelten als Höchstmaß gem. § 17 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO

3. Höhe der baulichen Anlagen

Die Traufhöhe wird auf max. 4,50 m festgesetzt.

Die Traufhöhe wird gemessen von der höchsten Stelle des natürlichen Geländes an der Gebäudeaußenwand bis Oberkante Sparren.



4. Bauweise

O - offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

5. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

6. Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Garagen, Stellplatzüberdachungen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Öffentliche Grünbereiche

Die öffentlichen Grünbereiche werden entsprechend dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan bepflanzt.

8. Lärmschutz

Bei der Bebauung der gem. §9 Abs.5 Nr.1 BauGB gekennzeichneten Flächen sind die Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung des Büros Breinlinger+Partner mit der Festlegung der Lärmpegelbereiche zu beachten und es ist für einen ausreichenden Schallschutz der Außenbauteile der Gebäude gemäß DIN 4109 zu sorgen. Für die Bereiche mit einer Überschreitung des maßgeblichen Außenlärmpegels von 61 dB(A) (Lärmpegelbereich III) bedarf es dem Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen im Baugesuch.

9. Ausgleichs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen

Die Ausgleichs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen werden den erstmals bebaubaren Grundstücksflächen und den Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauGB kostenerstattungspflichtig zugeordnet.

Die Zuordnung erfolgt im Verhältnis bebaubare Grundstücksflächen 80,6 % und Erschließungsanlagen 19,4 %.

II. Örtliche Bauvorschriften

§9 (4) BauGB in Verbindung mit

§ 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.August 1995

1. Gestaltung baulicher Anlagen, Dachform (gem. § 74 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

Es sind Dachformen entsprechend der im Plan festgesetzten Dachneigungen zulässig. Metalldacheindeckungen sind nur zulässig, wenn diese Flächen durch Beschichtung oder auf ähnliche Weise z.B. dauerhafte Lackierung gegen Verwitterung und somit gegen das Auslösen von Metallbestandteilen geschützt sind.

2. Gestaltung unbebauter Flächen (gem. § 74 Abs. 1 Ziff. 3 LBO)

PKW - Stellplätze, Garagenvorplätze und Zugänge auf privaten Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen.

3. Versorgungsleitungen (gem. § 74 Abs. 1 Ziff. 5 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig. Die Versorgung hat über Erdkabel zu erfolgen.

4. Dachflächenwasser (gem. §74 Abs. 3 LBO)

Grundstücke, die an eine Fläche mit offenem Wassergraben grenzen, müssen Dachwasser, soweit es nicht auf dem eigenen Grundstück versickert, in diesen direkt einleiten. Das Dachwasser von anderen Grundstücken ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

III. Nachrichtliche Übernahmen

Altlasten

Bei der Bebauung der gem. §9 Abs.5 Nr.3 BauGB gekennzeichneten Flächen ist bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten das Kreiswasserwirtschaftsamt Tuttlingen zu benachrichtigen.

Wasserschutzzone

Das Baugebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Faulenbachtal“ der Gemeinde Rietheim-Weilheim.

Die Schutzgebiets-Rechtsverordnung des Landratsamtes Tuttlingen vom 20.09.2000 sowie die für Wasserschutzgebiete allgemein geltenden Bestimmungen und Rechtsvorschriften sind zu beachten.

Ärchäologisches Kulturdenkmal

Im Baugebiet liegt ein archäologisches Kulturdenkmal, das im Bebauungsplan nach §9 Abs. 6 BauGB gekennzeichnet ist.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25 Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel.: 0761/70368-26, ist mindestens 4 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten (dies gilt auch für das Abschieben des Oberbodens) zu unterrichten, um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich das Landesdenkmalamt eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gemäß §20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Das Landesdenkmalamt ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren zu beteiligen.

IV. Empfehlungen

1. Verwendung von Retentionsspeichern (Zisternen)

Das unbelastete, oberflächlich abfließende Regenwasser (vorwiegend von Dachflächen, Terrassen u.ä.) sollte in Zisternen mit gedrosseltem Ablauf geleitet werden.

2. Dachbegrünung auf Dachflächen mit geringer Neigung

Dachflächen mit einer Neigung von 10% sollten fachgerecht zumindest extensiv begrünt werden.

3. solare Energienutzung

Der BUND (Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e.V.) empfiehlt solare Energienutzung.

Tuttlingen, 31.03.2006/23.06.06

Planung und Bauservice

Abt. Stadtplanung

Karl-Heinz Schlesier