

**Textliche Festsetzungen**  
**zum Bebauungsplan „Unters Gebharden Brunnen III“**  
**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**

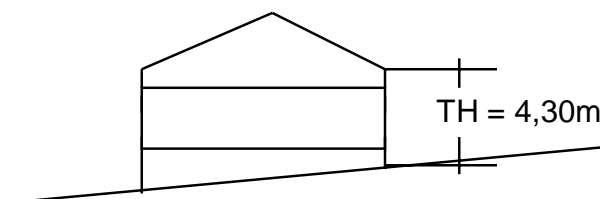
Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) in der Nutzungsschablone gelten als Höchstmaß gem. § 17 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO

**3. Höhe der baulichen Anlagen**

Die Traufhöhe wird auf max. 4,30 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 hergestellt und unterhalten.

#### **8. 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 84,15 % und Erschließungsanlagen 15,85 %.

## **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.

### **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.

## **III. Nachrichtliche Übernahmen**

### **Wasserschutzzone**

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

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

### **Landesdenkmalamt**

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25 Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel.: 0761/70368-26 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Eine Verständigung ist auch dann notwendig, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

### **Wasserversorgung**

Der Druck im Anschlussbereich der geplanten Erschließungsstraße liegt bei ca. 1,7-1,8 bar. Da für einzelne hochgelegene Gebäude keine Druckzonen eingerichtet werden sollen, muss ein Versorgungsdruck, der unter dem empfohlenen Mindestversorgungsdruck von 2,0 bar am Hausanschluss liegt, toleriert werden. Wenn die jeweiligen Ansprüche an den aus dem bestehenden Versorgungsnetz möglichen Druck nicht erfüllt werden, so sind private Druckerhöhungsanlagen einzubauen.

### **IV. Empfehlungen**

Auf die Ausführungen des Grünordnungsplans wird hingewiesen.

Tuttlingen, 03.04.2006

Planung und Bauservice

Abt. Stadtplanung



Karl-Heinz Schlesier