Änderung des Bebauungsplanes

Gen. 7.1.70

7

"Gunterbach"

Dachform bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoß

In der Regel Flachdach. Ausnahmen in der Dachform und Dachneigung können zugelassen werden, sofern die einzelnen Hausgruppen einander angepasst sind.

1. Art der baulichen Nutzung:

Reines Wohngebiet (§ 3 Baunutzungsverordnung)

2. Mass der baulichen Nutzung:

Geschossflächenzahl : Siehe Einschriebe im Bebauungsplan. Sie sind für den jeweils von Strassen oder Planungsgrenzen umschlossenen Bereich gültig.

Vollgeschosse : Siehe Einschriebe im Bebauungsplan.

Dachneigung : ~~Bei Gebäuden mit I Vollgeschoss 1o - 12°.~~
Bei Gebäuden mit I1/2 Vollgeschossen 46 - 48°.
Bei Gebäuden mit II Vollgeschossen (Zweifam.-wohnhäuser) 28 - 3o°.
Bei Gebäuden mit III Vollgeschossen (Mehrfam.- und Reihenhäuser) 25°.

Dachdeckung : Bei Gebäuden mit I Vollgeschoss ~~Wellasbestzementplatten dunkel engobiert~~ Hartbedachung rotbraun oder dunkelgrau.
Bei allen übrigen Gebäuden engobierte Ziegel.

Kniestock : Bei Gebäuden mit I1/2 Geschossen o,4o m bis OK Sparrenschwelle.
Bei Gebäuden mit II Geschossen o,25 m bis OK Sparrenschwelle.
Bei allen übrigen Gebäuden ist die Ausführung eines Kniestockes untersagt.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte : Bei Gebäuden mit I1/2 Geschossen sind Dachaufbauten (Dachgaupen) zugelassen.
Bei allen übrigen Gebäuden sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht zulässig.

Dachausbau : Bei Gebäuden mit II Geschossen (Zweifamilienhäuser) ist der Einbau von Räumen an den Giebelseiten gestattet.

Sockelhöhe : Die EG-Fussbodenhöhe wird in jedem Fall von der Baugenehmigungsbehörde festgelegt.

3. Nebengebäude, Garagen und Abstellplätze : Die erforderlichen Garagen sind dem Bebauungsplan entsprechend anzuordnen. Die Einfahrt ist so anzulegen, dass eine ungehinderte Zufahrt zur Garage, sowie das Abstellen des Fahrzeuges vor der Garage möglich ist.

Garagen müssen in massiver Bauart ausgeführt werden. Die Traufhöhe darf höchstens 3,oo m betragen. Die Garagendächer sind entweder als Pultdächer mit dunkel engobierten Wellasbestzementplatten oder als Flachdächer mit Kiesabdeckung herzustellen.
Werden Garagen auf der Grenze und im Zusammenhang mit denen des Nachbarn erstellt so ist über die Art der Bebauung Übereinkunft zu erzielen.
Raum für Gartengeräte usw. kann in Verbindung mit den Garagen geschaffen werden.
Kleintierställe sind nicht zulässig.

4. Einfriedigungen : Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Strassen sind für die einzelnen Strassenzüge weitgehend einheitlich zu gestalten.
Gestattet sind:
Sockel bis o,3o m Höhe aus Naturstein oder Beton bzw. Stellplatten ca. 1o cm über Gehwegkante mit
a) Heckenpflanzungen
b) einfache Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung.
Die Gesamthöhe darf o,8o m nicht überschreiten.

5. Grundstücksgestaltung und Vorgärten : Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Gehölze zu verwenden
Vorplätze, Wagenabstellplätze und Garageneinfahrten müssen planiert und befestigt werden.
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen an den Strasseneinmündungen sind von jeglicher Sichtbehinderung freizuhalten.

6. Entwässerung : Die Abwasserbeseitigung muss über den örtlichen Kanal im Trennsystem erfolgen.

7. Erschliessungskosten : Die Kosten der Erschliessung werden etwa betragen

Kanalisation (Trennsystem)	ca DM	52o.ooo,-
Wasserversorgung	ca DM	11o.ooo,-
Strassenbau und Strassenbeleuchtung	ca DM	67o.ooo,-
Gesamt	ca DM	1.3oo.ooo,-

8. Begründung : Die zahlreiche Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil Brochenzell veranlasste den Gemeinderat über das Gewann " Gunterbach " einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von 9,2 ha und soll mit Ein-, Zwei-,und Mehrfamilienhäusern zu einem aufgelockerten Wohngebiet ausgebaut werden. Im Endausbau wird dieses Gebiet 216 Wohneinheiten mit ca 800 Bewohnern zählen.Zu diesem Zeitpunkt wären Läden zur Versorgung des täglichen Bedarfes einzurichten.Für einen Kindergarten und Spielplätze wurde eine Fläche ausgewiesen.

Die Erschliessung des Neubaugebietes erfolgt über die bestehende Andreas - Hoferstrasse. Zu einem späteren Anschluss von der Ettenkircherstrasse her besteht die Möglichkeit.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss bzw. Zuleitung von der Hauptwasserleitung in Brochenzell.

Für die Energieversorgung ist eine Umformerstation geplant.

Die Abwasserbeseitigung im Endausbau wird über ein Trennsystem erfolgen wobei die Schmutzwässer einer zentralen Kläranlage, Niederschlagswasser dem Vorfluter Schussen zugeführt werden.

Die für die Hausentwässerungsanlagen erforderliche wasserrechtliche Genehmigung bleibt vorerst unberührt.

Beschlossen vom Gemeinderat
Meckenbeuren 18. Okt. 1965
Änderung bezüglich Dachdeckung: 14. Dez. 1970
Änderung bezüglich Dachform u.-neigung: 10. Juli 1972

Bürgermeister