
Stadt Veringenstadt

Bebauungsplan

Obere Wiesen

Dokumente zum Bebauungsplan:

- Begründung
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Versickerung Oberflächenwasser

BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES

Der Landkreis Sigmaringen gehört zu den strukturschwachen Regionen in Baden-Württemberg.

In Veringenstadt mit seinen Stadtteilen Hermentingen und Veringendorf, sind nur kleine Industrie- und Gewerbebetriebe vorhanden.

Die Bevölkerungszahlen stagnieren seit Jahren.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

In Hermentingen ist kein Baugebiet vorhanden.

Zur Bereitstellung weiterer Bauplätze, hat der Stadtrat von Veringenstadt beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gewann
< O B E R E W I E S E N > aufzustellen.

3. ABGRENZUNG

im Süden : die Böschungsoberkante der Lauchert

im Norden: die bestehende Niederspannungsleitung der EVS

im Westen: der bestehende Feldweg nach Hettingen

im Osten : die Böschungsoberkante der Lauchert

4. BAUVORSCHRIFTEN

Das vorgesehene Gelände soll als D o r f g e b i e t genutzt werden.

Aus diesem Grund ist die Ausweisung als MD gemäß § 5 der BauNVO vorgesehen.

5. ERSCHLIESSUNG

Die verkehrsmäßige Haupteerschließung erfolgt vom bestehenden Feldweg her. Im Zuge der Erschließungsarbeiten wird dieser Feldweg auf eine Breite von 5,00 m ausgebaut.

Trink- und Brauchwasserleitungen sind bis in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Druck und Dargebot sind ausreichend.

Stromversorgung und Telefonanschluß erfolgen durch die zuständigen Versorgungsunternehmen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) BauGB vom 08.12.1986 und BauNVO vom 27.01.1990

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

Das Gebiet wird nutzungsrechtlich in MD nach § 5 BauNVO eingestuft.

Ausnahmen nach § 5, Abs. 3, der BauNVO sind nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB ergibt sich aus der Eintragung im Bebauungsplan.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB

Die OFFENE BAUWEISE ist festgesetzt. Die Festlegung über die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen im Lageplan festgesetzt. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.2 BauNVO nicht zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen : § 9 (1) 2 BBauG

Maßgebend ist die im Lageplan eingetragene Firstrichtung.

5. Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO

- werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Garagengebäude sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1)

10 BauGB

Sichtflächen: sind von jeder sichtbehindernden Nutzung oder Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Pflanzen dürfen höchstens 60 cm über Randsteinoberkante hinausragen.

7. Flächen für Wasserschutz § 9 (1) 16 BauGB

Das Errichten und das Betreiben von Anlagen zum Lagern wassergefährdender Stoffe außerhalb befestigter Flächen sind nicht gestattet.

Das Errichten und das Betreiben von Anlagen zum Befördern wassergefährdender Stoffe außerhalb befestigter Flächen sind nicht gestattet.

8. Leitungsrecht § 9 (1) 21 BauGB

Vorhandene Leitungsrechte für Ver- und Entsorgung auf den Grundstücken sind zu beachten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 (6) BauGB vom 08.12.1986 und § 74 LBO vom 08.08.1995

1. Äußere Gestaltung von Gebäuden

Dachform : gemäß Eintrag im Bebauungsplan (Satteldach)

Dachneigung : gemäß Eintrag im BBPl

Dachdeckung : Dachziegel bzw. Dachpfannen

Farbe rot bis braun

2. Dachaufbauten

Spitzgauben, Giebelgauben und abgeschleppte Gauben sind zugelassen. Ihre Grundfläche darf jedoch max. 35 % der gesamten Dachfläche nicht überdecken.

3. Kniestock

Ein Kniestock darf 60 cm nicht überschreiten. Maßgebend ist die senkrecht gemessene Höhe der Außenwand von Fertig-Fußboden DG bis Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit OK Dachhaut.

4. Versorgungsleitungen (Elektrizität, Telefon, Antenne)

werden im Gebiet des Bebauungsplanes verkabelt.

5. Garagen

5.1 Garagen im KG sind zulässig

5.2 Am Hauptgebäude angeordnete Garagen sind mit dem Hauptkörper zu integrieren bzw. verbindend anzuordnen.

5.3 Freistehende Garagen müssen mit einem Dach entsprechend dem Hauptgebäude (Form und Eindeckung, Neigung max. 10 ° kleiner) versehen werden.

6. Freiflächengestaltung

Die unbebauten Flächen zwischen Gebäuden und Straßen, mit Ausnahme der Stellplätze, sind als Grün- oder Gartenanlagen zu gestalten und zu unterhalten.

Zur Verbesserung des Landschaftsbildes sollten je Bauplatz 2-3 heimische Laubbäume oder Hochstamm-Obstbäume gepflanzt werden.

Auffüllungen innerhalb des Baugrundstückes sind nur bis max. 30 cm über Randstein Oberkante zugelassen.

7. EFH-Höhen

Mit dem Bauantrag sind Geländeschnitte vorzulegen.

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (Rohbau) darf max. 30 cm über Oberkante Randstein liegen.

8. Einfriedungen

Einfriedungen zur Straße hin dürfen das Maß von 60 cm, gemessen von Randstein Oberkante, nicht überschreiten.

Sockelmauern dürfen max. 15 cm hoch sein.

Maschendraht- und Stacheldrahtzäune sind nicht zulässig.

9. Entwässerung

a: Allgemeines

Zur Reduzierung des Oberflächenwassers in der städtischen Kanalisation soll beim Neubaugebiet Obere Wiesen eine neue Abwasserkonzeption realisiert werden.

b: Schmutzwasser

Das innerhalb der Grundstücke anfallende Abwasser ist deshalb zu trennen und jeweils separat zu beseitigen.

Die Beseitigung des Schmutzwassers sieht wie folgt aus: alles innerhalb der Gebäude anfallende Abwasser aus WC, Bad und Küche, Waschmaschine und Kellerräumen, ist an die städtische Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

c: Oberflächenwasser

Das gering verschmutzte Oberflächenwasser von den Dächern (Garage und Wohnhäusern), von den Terrassen und befestigten Grundstückszufahrten ist durch geeignete, bauliche Maßnahmen großflächig (Flächen- und Rigolenversickerung) über die Grasnaben dem natürlichen Wasserhaushalt zuzuführen.

Stadt Veringenstadt

Stadtteil Hermentingen

Kreis Sigmaringen

DEZENTRALE VERSICKERUNG VON

OBERFLÄCHENWASSER

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
DIPL.-ING. (FH) H.-G. W I T T E
Sigmaringer Str. 35 72474 WINTERLINGEN Telefon 07434/911 13
Verkehrsplanung - Städtebau - Wasserwirtschaft - Bauleitung - Ingenieurvermessung

DEZENTRALE VERSICKERUNG VON OBERFLÄCHENWASSER

0.0 Allgemeines

Steigende Ausgaben und fehlende Finanzierungsmöglichkeiten machen ein Umdenken in der Abwasserbeseitigung dringend erforderlich. Der Trend geht weg von der gesammelten Ableitung, Behandlung und Einleitung in den Vorfluter. Wurde in der Vergangenheit jegliches Oberflächenwasser in die Kanalisation eingeleitet, soll in Zukunft soviel wie möglich versickert werden, um die Zulaufmengen für die kommunalen Kläranlagen erheblich zu reduzieren. Straßen, Wege, Parkplätze und Dachflächen versiegeln unsere Städte. Die Summe dieser Befestigungen machen mittlerweile ca. 50 % aus, d.h. 50 % oder die Hälfte des Niederschlagswassers wurde bisher in die Kanalisation eingeleitet.

Im Baugebiet < OBERE WIESEN > in Hermentingen sollen diesbezüglich neue Wege beschritten werden.

0.1 Anschluß an den Schmutzwasserkanal

Im Zuge der Erschließungsarbeiten wurde ein Abwasserpumpwerk mit Anschluß an die bestehende Kanaldruckleitung zur Kläranlage Hettingen geschaffen. Jedes Grundstück innerhalb des Baugebietes erhielt einen Hausanschluß mit entsprechendem Kontrollschacht. Für die Rohrleitungen der Hausanschlüsse wurden Fabekun-Rohre der Fa. Lutz aus Krauchenwies gewählt. Der Rohrdurchmesser beträgt 150 mm.

Aus steuerungstechnischen Gründen ist das Pumpwerk sowie die Hauptleitung innerhalb der Straßen teilweise eingestaut. Es wird deshalb jedem Grundstückseigentümer empfohlen, entsprechende Sicherungsmaßnahmen z.B. Rückschlagklappen vorzusehen. Dies wird übrigens auch von den Versicherungsverbänden gefordert, da seitens der Gemeinde keine Haftung für eventuelle Schäden übernommen wird.

0.2 Grundwasser

Das gesamte Baugebiet befindet sich im Grundwasser, d.h. bei der Bauausführung der Hochbauten sind entsprechend höhere Anforderungen zu erfüllen. So muß z.B. der Anschluß Bodenplatte/Kellerwände absolut wasserdicht sein. Desweiteren müssen alle Rohrleitungen vom Hauskontrollschacht bis zum Gebäude wasserdicht erstellt werden. Ebenso müssen die Wand- und Mauerdurchführungen von Rohrleitungen absolut wasserdicht sein. Es darf kein Grundwasser in die Schmutzwasserkanalisation eintreten.

0.3 Auffüllungen

Die geplanten Straßen innerhalb des Baugebietes wurden um 0,6 - 1,5 m angehoben. Als Folge davon werden auch innerhalb der einzelnen Grundstücke erhebliche Auffüllungen erforderlich sein. Bei der Auswahl des Auffüllmaterials ist darauf zu achten daß kies- oder steinhaltiges Material verwendet wird und so wenig wie möglich bindige Bestandteile (Lehm) enthalten sein sollten. Dies trägt wesentlich zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes bei.

0.4 Versickerungseinrichtungen

Ein wichtiges Kriterium für die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser ist die Dezentralität. Es wird jedem einzelnen Bauherr empfohlen, soviel wie möglich Versickerungsflächen und Einrichtungen zu schaffen. Dabei ist auf die Lage besonderen Wert zu legen. Aus klimatischen Gründen sollte deshalb im nördlichen Bereich der Grundstücke keine Versickerungseinrichtung angeordnet werden. Desweiteren ist der Abstand zum Nachbargrundstück zu beachten. Es wird empfohlen, einen Abstand von mehr als 5 m vom Nachbargrundstück einzuhalten.

Um eine weitgehendste Filterwirkung zu erreichen sollte die Versickerung selbst großflächig über die Humusnabe erfolgen. Dabei ist zu beachten, daß von Zeit zu Zeit durch Auflockerungsmaßnahmen die Durchlässigkeit der Humusschicht gewährleistet sein sollte.

Unter keinen Umständen dürfen unterirdische Leitungen oder Versickerungseinrichtungen geschaffen werden. Der Auslauf der Rohrleitungen hat oberflächlich in Form von gepflasterten Rinnen zu erfolgen. Weitere Einzelheiten sind dem beiliegenden Plan zu entnehmen.

0.5 Garagenvorplatz

Können die Dachflächen von Garagen und Wohnhäusern über die Grasnabe zur Versickerung gebracht werden, ist dies bei den Garagenvorplätzen aus Gründen der Gefälleanordnung teilweise nicht möglich.

Es sollte deshalb für die Befestigung des Garagenvorplatzes ein Baumaterial gewählt werden, der das Oberflächenwasser ungehindert versickern läßt. Dabei kommen folgende Beläge in Frage:

- Rasengittersteine
- Rasenfugenpflaster
- Verbundpflastersteine mit Sickeröffnungen
- offenporige Betonpflastersteine

0.6 Öffentliche Versickerungseinrichtungen

Auch das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Straßenraumes wird zur Versickerung gebracht. Es wird im Endausbau entlang den Randsteinen gesammelt und über eine befestigte Mulde einem Versickerungsbecken zugeleitet. Der Notüberlauf dieses Versickerungsbeckens wird an die Lauchert angeschlossen. Somit ist gewährleistet, daß diese Einrichtung auch bei extremen Verhältnissen funktioniert.

Als Folge davon dürfen unter keinen Umständen auf den öffentlichen Straßen Fahrzeuge gewaschen werden oder Eimer mit Putzwasser ausgeschüttet werden.

0.7 Zusammenfassung

Wenn unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik das innerhalb der Grundstücke anfallende Oberflächenwasser zur Versickerung gebracht wird, kann somit ein wertvoller Beitrag für die Ökologie geleistet werden.

Dem Trend, daß sich die Schere zwischen dem zurückgehenden Niedrigwasser und ansteigendem Hochwassser noch weiter öffnet wird somit Einhalt geboten.

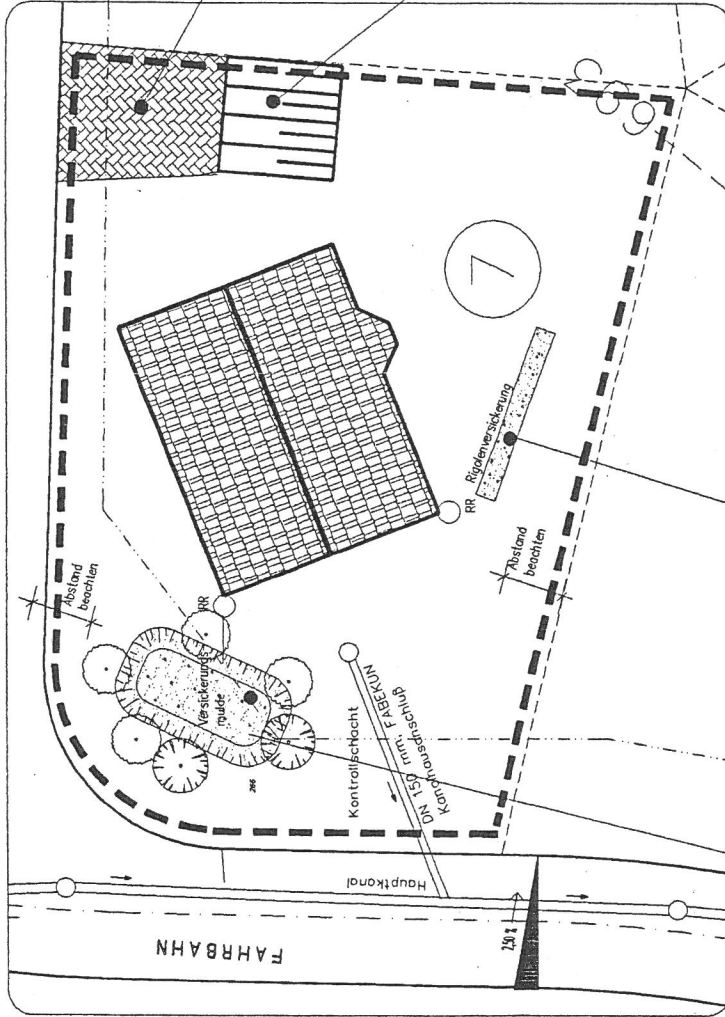
Desweiteren tragen diese Maßnahmen zur Erhaltung des natürlichen Wasserhaushalts und der Grundwasserreserven bei.

Aufgestellt: Winterlingen, den 25.06.1997

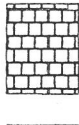
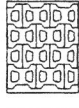
Ingenieurbüro für Bauwesen

Dipl. Ing. (FH) H.- G. W I T T E

A stylized, handwritten signature in black ink, appearing to read 'Witte', written over the printed name.



4. VERSICKERUNG DER GARAGENZUFUHR
offenes Plaster wie z.B.:



Rosenfugenplaster
offenes Verbund-
stempflaster
oder offenes Belagplaster

3. DACHEINGANG

mit folgendem Aufbau:
30-40 cm Humus und Bewuchs
Gesteinsfestschicht
10-20 cm Kies
Schutzschicht
Dichtung
Gefällebeton
Beton der Garageplatte

GRUNDSATZ DER OBERFLÄCHENVERSICKERUNG

Die Versickerung von Oberflächenwasser zur Erreichung geringerer Kanabmessungen oder zur Entlastung des natürlichen Wasserhaushalts und der Grundwasserreserven soll Sinn und Zweck der dezentralen Versickerung sein.

Deshalb sollte das anfallende Oberflächenwasser möglichst am Entstehungsort, nämlich direkt in den Baufächern, dem natürlichen Weg der Versickerung zugeführt werden. Nur so kann erreicht werden, daß sich die Schere zwischen zurückgehendem Niedrigwasser- und onstegendem Hochwasserabfluß nicht noch weiter öffnet.

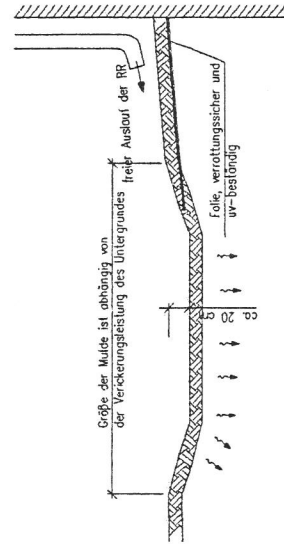
KANALISATION-HAUSANSCHLUSS

an den Kanal-Hausanschluß dürfen angeschlossen werden:

- WC-Anlagen
- Duschen und Waschbecken
- Ablauf der Spülbecken
- Waschmaschinenablauf
- innerliegende Kellerabläufe
- Entwässerung überdächter Stellplätze

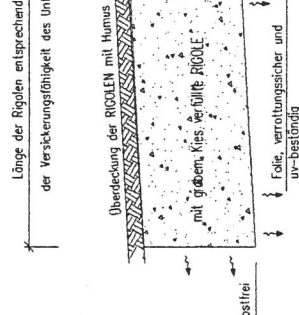
1. MULDENVERSICKERUNG

von Dachflächen (Wohnhäuser und Garagen)
Größe der Mulden entsprechend der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes
eine tiefe Mulde ergibt zusätzliche Speicherung
Grasnarbe filtert Feinstelle



2. RIGIDEN-VERSICKERUNG

von Dachflächen (Wohnhäuser und Garagen)
Größe der Rigide entsprechend der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes
Grasnarbe filtert Feinstelle



Dezentrale Versickerung