

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GELTUNGSBEREICH "OB DEN HÄUSERN III"

2.1 RECHTSGRUNDLAGEN

2.1.1 BAUGESETZBUCH (BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

2.1.2 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

2.1.3 PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes i.d.F der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

2.1.4 LANDESBAUORDNUNG (LBO)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl 1995 S.617), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.12.2004 (GBl S. 895)

2.1.5 Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Neufassung vom 25.06.2005 (BGBl I S. 1757) zuletzt geändert durch Art 1, Gesetz vom 09.12.2006 (BGBl I S. 2819).

2.2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird festgesetzt:

2.2.1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den durch Planeintrag festgelegten Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches.

2.2.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB)

- 1. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4,Abs.1 BauNVO festgesetzt.**

2. Ausnahmen

Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO folgende Nutzungen, bzw. Anlagen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

2.2.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16-21 BAUNVO)

Die Angaben in den Nutzungsschablonen im Bebauungsplan sind zu beachten.

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die Festsetzungen der:

A) GRUNDFLÄCHE/GRUNDFLÄCHENZAHL

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Ermittlung der max. Grundfläche erfolgt nach § 19 BauNVO.

Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt 0,30

B) HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (WH, FH):

Im Bebauungsplan sind die erforderlichen Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen durch Höhenpunkte festgelegt.

Der Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist der Erdgeschoßrohfußboden (OKRFB EG).

Dieser Bezugspunkt ist als Höchstmaß mit Bestimmung einer Unter- und Obergrenze für das jeweilige Baugrundstück im Rechtsplan durch Festsetzung auf NN festgelegt. Die Spanne zwischen der Unter- und Obergrenze ergibt sich durch die Tatsache, dass die geplanten Strassen und Kanäle noch nicht ausgebaut sind.

Die Eintragungen im Bebauungsplan sind verbindlich. Es sind kleinere Unterschreitungen möglich, wenn es die örtlichen Gegebenheiten und der Anschluss an die Kanalisation erfordern.

Festgesetzt ist die:

1. Wandhöhe (WH) gemäß § 18 BauNVO

Wandhöhe gemessen ab Oberkante Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (OKRFB EG) bis zum Schnittpunkt Außenfläche Wand und Oberkante der Dachhaut.

WH = 3,90 m

2. Firsthöhe (FH) gemäß § 18 BauNVO

Firsthöhe gemessen ab Oberkante Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (OKRFB EG) bis zur Oberkante First der Dachhaut.

FH = 9,00 m

C) BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

1. In dem Plangebiet wird offene Bauweise festgesetzt (§22 BauNVO). Zugelassen ist Einzel- und Doppelhausbebauung.
2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen (Baufenster) festgesetzt, wobei die Vorschriften der LBO über Abstandsflächen zu beachten sind.

2.2.4 NEBENANLAGEN

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind Einrichtungen oder untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen und sind in unmittelbarem Zusammenhang mit den Gebäuden zulässig. Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Im Osten wird das Plangebiet durch einen Feldweg abgegrenzt. Durch die Nutzung des Feldweges mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen müssen Nebenanlagen, die an die Fahrbahn grenzen, 50 cm von der Grundstücksgrenze entfernt bleiben, um den Verkehrsraum im Falle überragender Teile bei Fahrzeugen besser nutzen zu können. Dort, wo Baugrundstücke unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen grenzen, müssen Nebenanlagen mindestens 50 cm von der Grenze entfernt bleiben.

Verteilerkästen für die Stromversorgung und Telefoneinrichtungen sind als Ausnahme gestattet.

Auf den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind Nebenanlagen grundsätzlich unzulässig (Sichtfelder an Straßeneinmündungen).

Der rechtmäßige Bestand von Nebenanlagen wird durch diese Festsetzungen nicht berührt.

2.2.5 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Stellplätze und Garagen für Personenkraftwagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Garagen müssen einen Stauraum von mindestens 5,50 m bis zum äußersten Rand der Verkehrsfläche aufweisen. Der Stauraum vor Garagen kann als notwendiger Stellplatz anerkannt werden. Bedingt durch eine zunehmende Tendenz zum Zweitfahrzeug wird empfohlen, pro Wohneinheit eine Stellplatzzahl von 2 Stellplätzen vorzusehen.

Von der Bebauung mit Garagen und Stellplätzen ausgenommen sind jedoch die ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtfelder an Straßeneinmündungen).

Im Osten wird das Plangebiet durch einen Feldweg abgegrenzt. Durch die Nutzung des Feldweges mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen müssen Garagen, die an die Fahrbahn grenzen, 50 cm von der Grundstücksgrenze entfernt bleiben, um den Verkehrsraum im Falle überragender Teile bei Fahrzeugen besser nutzen zu können. Dort, wo Baugrundstücke unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen grenzen, müssen Garagen mindestens 50 cm von der Grenze entfernt bleiben.

2.2.6 FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND §9 (1)+10 BAUGB

Die im Plan eingezeichneten Sichtflächen müssen von jeder Bebauung und sichtbehindernden Bepflanzung, Lagerung, Einfriedung und dergleichen freigehalten werden. Hecken und Bepflanzungen dürfen in den freizuhaltenden Sichtflächen max. 60 cm hoch sein.

2.2.7 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (§9 (1) NR.20 BAUGB)

Zur Wahrung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, enthält der Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB, um bauliche Anlagen in die freie Landschaft einzubinden.

Der Umweltbericht wurde hierfür von dem Institut für Botanik und Landschaftskunde Thomas Breunig aus 76137 Karlsruhe erarbeitet.

Im Bebauungsplan sind Flächen zum Schutz vorhandener Landschaftselemente und deren Weiterentwicklung durch entsprechende Bepflanzungen festgesetzt. Es sind die in der im Umweltbericht angegliederten Pflanzliste aufgeführten Pflanzenarten zu verwenden.

A) ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Durch Planzeichen sind im Bebauungsplan Standorte für neu zu pflanzende Bäume festgelegt. Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Die beigefügte Pflanzliste enthält die zulässigen Pflanzenarten an den bestimmten Standorten.

Je 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Hochstamm gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

2.2.8 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR.11 BAUGB)

A) STRASSENBAU

Das geplante Baugebiet wird weiträumig über die „Leipferdingerstraße“ und die „Rohrertalstraße“ (Kreisstraßen) erschlossen.

Die ortsinterne Zufahrt erfolgt über die Ortsstraßen „Hohentwielstrasse“ und „Ob den Häusern“.

Der Straßenbaulastträger ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.

2.2.9 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§9(1) NR.21 BAUGB)

Zur ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung sind die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Erschließungsträgers zu belastende Flächen im Plan festgesetzt (Leitungsrecht).

Die Eigentümer von Grundstücken auf denen Leitungsrechte eingetragen sind, sind verpflichtet, die Verlegung von Leitungen, sowie die Herstellung und Unterhaltung der dazu notwendigen Einrichtungen zu dulden. Die Leitungsrechte sind dinglich zu sichern.

Es ist anzumerken, dass § 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB nur die Festsetzung für die Flächen für die Geh-, Fahr und Leitungsrechte zulässt, nicht aber die Festsetzung der Rechte selbst. Die Begründung der Rechte muss durch dingliche Sicherung erfolgen, etwa durch einen Vertrag.

2.2.10 VER- UND ENTSORGUNG

A) STROMVERSORGUNG

Für die Stromversorgung ist die Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden maßgebend. Die Versorgung erfolgt über die vorhandenen Einrichtungen der EnergieDienst GmbH.

Für eine optimale Arbeitsvorbereitung und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, muß der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen drei Monate vor Baubeginn der EnergieDienst GmbH schriftlich mitgeteilt werden.

Starkstrom und Schwachstrom werden den geplanten Nutzungen angepasst.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden vor Beginn der Bauarbeiten vom **Bezirksnetzbüro Donaueschingen** in 78166 Donaueschingen, Adolf-Kolping Straße 2-4, Tel.: 0771/858777, in die genaue Lage dieser Anlage einweisen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, muß der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sechs Monate vor Baubeginn der Deutschen Telekom AG schriftlich mitgeteilt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass beim Bau von Erdwärmesonden alle grundsätzlichen Vorschriften gemäß dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“-3. Auflage, UVM2001 berücksichtigt werden, um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden.

Bezüglich der Außenbeleuchtung wird den Bauträgern empfohlen, die öffentliche und private Außenbeleuchtung energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. An öffentlichen Verkehrsflächen sind Natriumdampf-Hochdrucklampen zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der Straßenbeleuchtung betrieben werden. Ansonsten sind im privaten Bereich Kompaktleuchtstofflampen im Warmtönen einzusetzen, deren Zeitschaltung soweit wie möglich zu verkürzen ist.

B) WASSERVERSORGUNG

Die Trinkwasserversorgung obliegt der Stadt Tengen und ist gesichert.

C) ABWASSERENTSORGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die bestehende Ortskanalisation der Stadt Tengen. Im Planungsgebiet vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei einer geplanten Überbauung zu berücksichtigen.

Drainagen dürfen nicht an den Ortskanal angeschlossen werden. Diese sind an vorhandene Drainageleitungen anzuschließen.

D) ABFALLENTSORGUNG

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Einrichtungen des Landkreises Konstanz.

Bewegliche Abfallbehälter sind durch bauliche Maßnahmen oder Anpflanzungen so anzuordnen, dass sie von öffentlichen Flächen her nicht einsehbar sind.

Für die Grundstücke Nr. 9 und Nr.8, die über den neu geplanten Stichweg erschlossen werden, hat die Entsorgung des Hausmülls nur im Einmündungsbereich der Stichstraße zu erfolgen.

Ebenso für die Grundstücke Nr.5 und Nr.11, die jeweils über neu geplante private Zufahrten erschlossen werden, hat die Entsorgung des Hausmülls nur im Einmündungsbereich der jeweiligen Zufahrt zu erfolgen.

Die Müllbehälter müssen von den Eigentümern der Grundstücke an den Einmündungsbereich der Zufahrten gestellt werden.
Die Müllentsorgung für das Grundstück Nr.4 erfolgt im Bereich des Wendekreises.

2.2.11 NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN **(§ 9 (6) BauGB)**

A) SICHERUNG VON BODENFUNDEN

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten mindestens 14 Tage vor Baubeginn dem **Kreisarchäologen** (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel.: 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Abteilung Archäolog. Denkmalpflege Freiburg (Marienstrasse 10, 79098 Freiburg, Tel.: 0761/207120) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2.2.12 BAUVORLAGEN

Für die Bauanträge gilt die Verfahrensordnung zur Landesbauordnung – LBO/VVO. Den Bauanträgen sind Geländeprofile beizufügen, welche die Höhenlage der Gebäude in Bezug auf das vorhandene Geländeniveau und der Lage der Kanalisation nachweisen und die Anschnitte des bestehenden und zukünftigen Geländes beinhalten.

2.2.13. Ausnahmen und Befreiungen

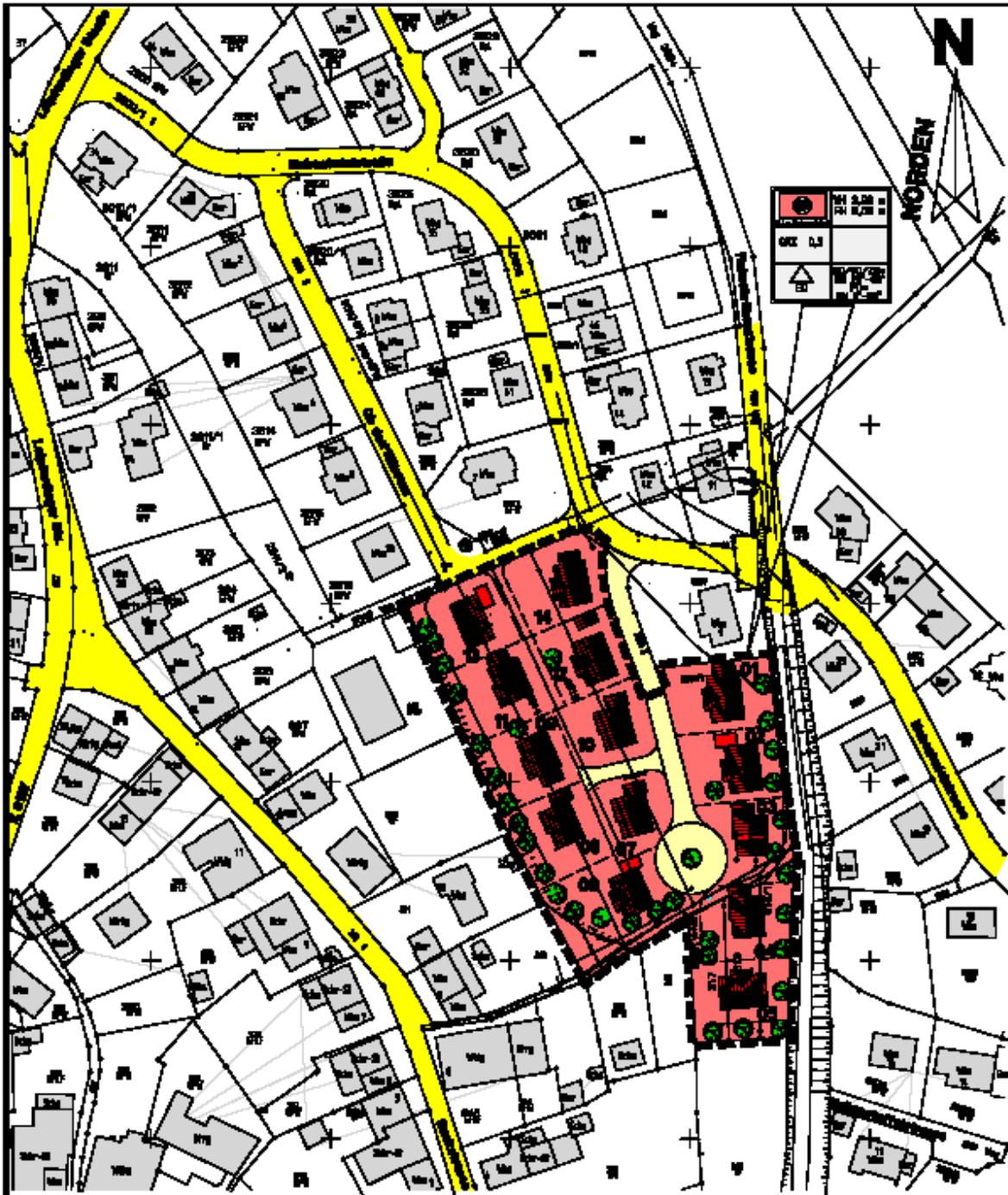
Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 31 BauGB.

2.2.14 Sonstiges

Seitens des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (Regierungspräsidium Freiburg) wurde im Rahmen der Offenlage mitgeteilt, daß der Baugrund im Plangebiet als Juranagelfluh erwartet wird. Aufgrund dessen werde bei geotechnischen Fragen und zur genauen Ermittlung der Grundwasserhöhen im Zuge von Bauarbeiten eine frühzeitige ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "OB DEN HÄUSERN III"

GELTUNGSBEREICH "OB DEN HÄUSERN III" TENGEN



Aufstellungsbeschluss	09.05.2005
Bekanntmachung Aufstellung	20.05.2005
Vorstellung und Beschluss Offenlage	27.06.2005
Bekanntmachung Offenlage	22.07.2005
Offenlage § 3 Abs.2 BauGB	01.08.-31.08.2005
Behandlung der Anregungen	15.10.2007
Beschluss Änderung	15.10.2007
Bekanntmachung Änderung und Offenlage	08.11.2007
Offenlage § 4a Abs.3 BauGB	12.11.-30.11.2007
Behandlung der Anregungen	12.12.2007
Satzungsbeschluss § 10 BauGB/Rechtsverbindlichkeit	12.12.2007

2.3.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO, 1996) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl 1995 S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO)

2.3.2. ÄÜßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

A) DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHDECKUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im Baugebiet sind nachstehende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Satteldach, Zeltdach, Walmdach	DN 22-45°
Pulldach	DN 5-32°

Die Dacheindeckung der neuen Gebäude ist mit Ziegeln bzw. Dachsteinen herzustellen. Die Farbe der Dacheindeckung wird in allen Rot- Braun- und Grautönen zugelassen.

Blecheindeckungen für Gaupen und Erker sind zugelassen.

B) DACHAUFBAUTEN

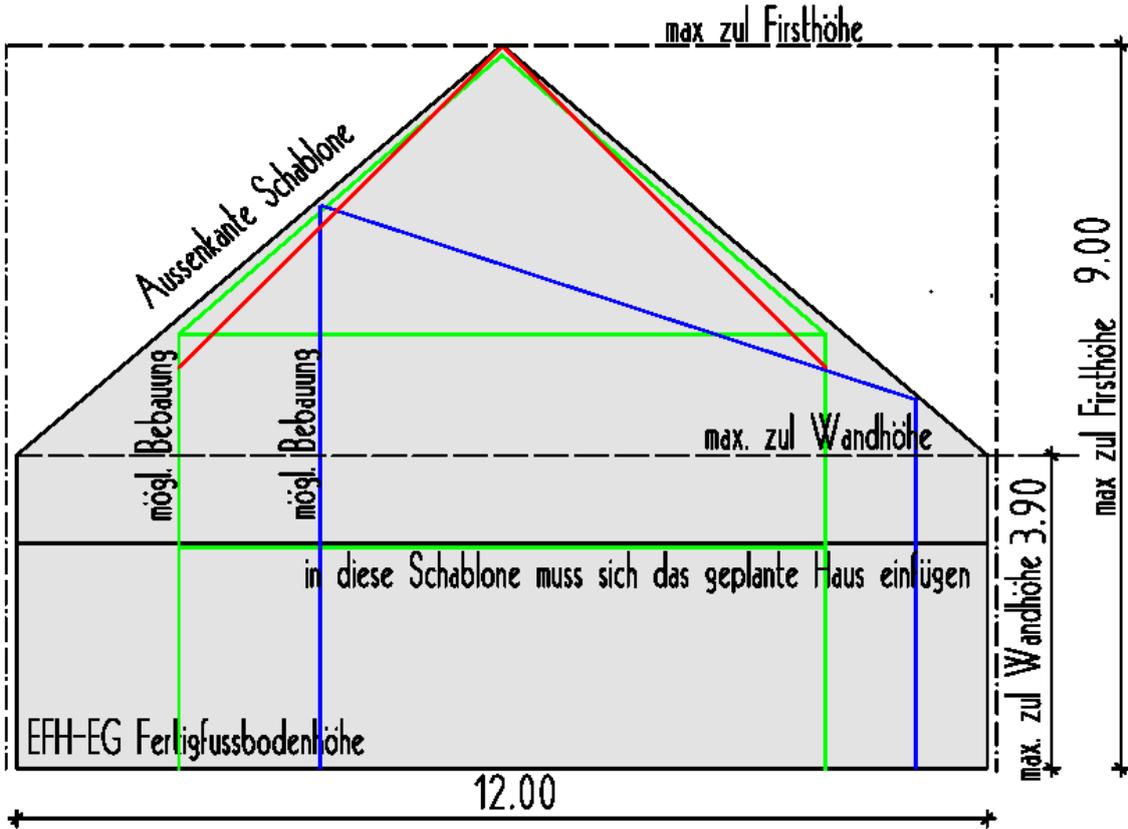
Dachaufbauten und Dacheindeckung, die der Nutzung von regenerativer Energie dienen, sind bis zu max. 80% Bedeckung der Gesamt-Dachfläche zulässig (Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen).

C) Bebauungs-Schablone

Die Eintragungen der festgesetzten Bebauungsschablone sind einzuhalten.

Bebauungs-Schablone

SD, WD, ZD	DN 22°-45°
PD	DN 5°-32°
max Vollgeschosse:	2



2.3.3. UNBEBAUTE FLÄCHEN UND EINFRIEDUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

A) GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG

Die Grundstücke sind nach dem vorhandenen Gelände zu gestalten. Die unbebauten Grundstücksflächen sind, wenn möglich, grünordnerisch anzulegen. Die Flächen für die Zufahrten und für die internen Wege zu den Gebäuden, sowie die Flächen von Stellplätzen sollen, wenn die Grundstücksgegebenheiten dies zulassen, in versickerungsfähigen Techniken (z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen, Verbundsteine, Platten etc.) ausgeführt werden.

B) Einfriedungen

Als Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrenzen sind zugelassen:

- Hecken, wobei die in der Pflanzliste aufgeführten Arten zu verwenden sind.
- Einfache Holzzäune mit senkrechter Lattung.
- Drahtzäune bei gleichzeitiger Hinterpflanzung.

Im Einmündungsbereich von Straßen darf die Gesamthöhe der Einfriedung das Maß von 0,60 m nicht überschreiten.

Bei Zäunen kann ein Sockel aus Beton oder Mauerwerk bis 0,30 m über die Gehweghinterkante ausgeführt werden.

Im Osten wird das Plangebiet durch einen Feldweg abgegrenzt. Durch die Nutzung des Feldweges mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen müssen Nebenanlagen und Garagen, die an die Fahrbahn grenzen, 50 cm von der Grundstücksgrenze entfernt bleiben, um den Verkehrsraum im Falle überragender Teile bei Fahrzeugen besser nutzen zu können.

Dort wo Baugrundstücke unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen grenzen, müssen feste Einfriedungen mit allen Bestandteilen, sowie Nebengebäude und Garagen mindestens 0,50 m von der Grenze entfernt bleiben.

2.3.4. AUFFÜLLUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 74 ABS. 3 LBO)

Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden.

Anfallender Erdaushub ist möglichst im Plangebiet unterzubringen.

Die Geländegegebenheiten der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

2.4 SONSTIGES

2.4.1 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 56 LBO.

Tengen, 13.12.2007

Der Bürgermeister
Helmut Groß

Der Planer
Rainer Wezstein