



Einbeziehungssatzung

„Klingenstraße“

Grundstück Flst. Nr. 210



Satzungen
über die Einbeziehungssatzung und die örtlichen Bauvorschriften
„Klingenstraße“
Gemarkung Tengen
§34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen
in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
3. Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
4. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel §§ 37a und 140a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GBl. S. 259)
5. Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist
6. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, S.313)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Einbeziehungssatzung (§ 2 Nr. 1 BauGB).

§ 2

Bestandteile der Satzung

Bestandteile:

der Einbeziehungssatzung

- | | |
|-------------------------------------|------------------------------|
| 1. zeichnerischer Teil | vom 12.03.2021 / 15.07. 2021 |
| 2. planungsrechtliche Festsetzungen | vom 12.03.2021 / 15.07.2021 |

der örtlichen Bauvorschriften:

- | | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| 3. örtliche Bauvorschriften | vom 12.03.2021 / 15.07.2021 |
|-----------------------------|-----------------------------|

Beigefügt sind:

- | | |
|--|------------------------------|
| 4. Begründung zur Einbeziehungssatzung
und zu den örtlichen Bauvorschriften | vom 12.03.2021 / 15.07. 2021 |
| 5. Umweltanalyse mit Artenschutzrechtlichem Gutachten | vom 15.07.2021 |

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den in § 2 genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzungen über die Einbeziehungssatzung und über die örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Tengen, den 18.11.2021

Marian Schreier
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 19.11.2021



Legende

Allgemein

- Bestehende Gebäude und Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet -WA- §4 BauNVO

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

- max. zulässige Grundflächenzahl
- max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse

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

- offene Bauweise
- Baugrenze

Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Baum pflanzen

Sonstige Planzeichen

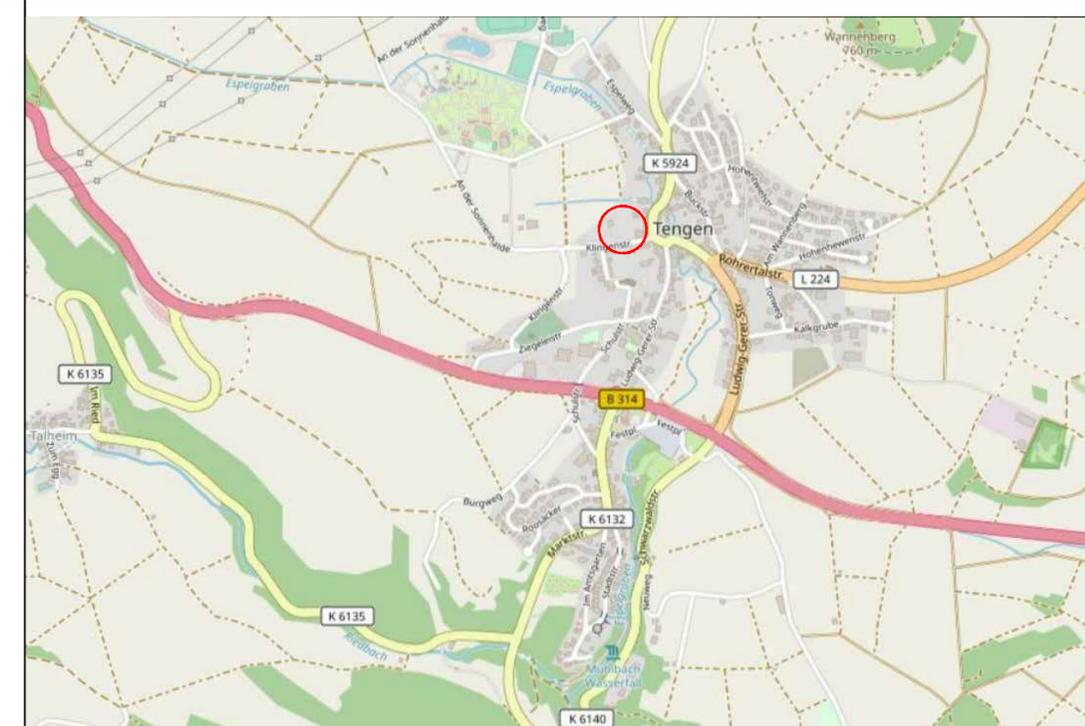
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10)
- Sichtfelder

Örtliche Bauvorschriften

- Dachform : Geneigtes Dach
- Dachneigung

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	GH
GRZ	Bauweise
Dachform / Dachneigung	



Einbeziehungssatzung "Klingenstrasse"

Gemarkung Tengen

M 1:500

Planfertigung

Radolfzell, den 12.03.2021 / 15.07.2021

Katastrerauszug Stadt Tengen vom 15.01.2021

planungfuchs
Waltraut Fuchs Dipl.-Ing. (FH)
Seestraße 41 78315 Radolfzell
tel 07732 988 2550 mobil 01737535331
mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de

Satzung gem. §34 Abs.4 Nr.3 BauGB

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss	am 25.03.2021	öffentliche Bekanntmachung am 01.04.2021
Öffentliche Auslegung	Beschluss am 25.03.2021	öffentliche Bekanntmachung am 01.04.2021
	durchgeführt vom 12.04.2021	bis einschließlich 12.05.2021
	Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange am 08.04.2021	
Beschluss über Bedenken und Anregungen	am 29.07.2021	Satzungsbeschluss am 29.07.2021

Ausfertigung der Satzung

Tengen, den

Marian Schreier, Bürgermeister (Siegel)

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am

Stadt Tengen
Gemarkung Tengen

Planungsrechtliche Festsetzungen
zur Einbeziehungssatzung
„Klingenstraße“

- | | | |
|-----------|--|---|
| I. | Planungsrechtliche Festsetzungen | § 9 BauGB |
| 1. | Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet -WA -
Die nach § 4 (3) Nrn. 3, und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sind nicht zulässig. | § 9 Abs. 1 BauGB
§ 4 BauNVO |
| 2. | Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
Anzahl der Vollgeschosse

Durch Einschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt. | §§ 16 – 20 BauNVO
§ 19 BauNVO
§ 20 Abs. 1 BauNVO |
| 3. | Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
Die Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände, Terrassen und Balkone maximal um 2,00 m überschritten werden. | § 23 BauNVO |
| 4. | Bauweise
Es ist die offene Bauweise festgesetzt. | § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO |
| 5. | Garagen, Carports und Stellplätze
Die Errichtung von oberirdischen Garagen und Carports ist auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Der Mindestabstand zur Straßenkante muss 5,50m betragen. | § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB |
| 6. | Nebenanlagen
Untergeordnete Nebenanlagen die der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen, sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. | § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO |
| 7. | Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Das freizuhaltende Sichtfeld ist zu jeder Zeit von jeglicher sichtbehindernden Bebauung und Einfriedigung freizuhalten. | § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB |

**8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Boden, Natur und Landschaft****§ 9 (1) Nr. 20 BauGB****8.1 Vermeidung von Vogelschlag an Gebäudefassaden**

Um Vogelschlag durch transparente und spiegelnde Glasscheiben zu vermeiden, sind bei großen Glasfronten die Glasscheiben mit sichtbaren Markierungen oder spiegelungsarme Scheiben zu verwenden (siehe Hinweise Nr. 8).

Grelle Farben und stark reflektierende Materialien sind zu vermeiden.

8.2 Die notwendige Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen ist außerhalb der Fledermaus-Sommerquartierszeit und Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchzuführen. In zwingenden Ausnahmefällen kann in Absprache mit dem Landratsamt von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass keine Quartiere und / oder Gelege von den Arbeiten betroffen sind.**8.3 An den zukünftigen Gebäuden ist ein spaltenförmiger Fledermausflachkasten anzubringen und dauerhaft zu erhalten. sowie ein Nistkasten mit artspezifischer Lochgröße für Höhlenbrüter (z.B. Meisen, Sperlinge, Star) zu installieren. Das Anbringen erfolgt idealerweise 2 bis 4 m über dem Boden auf den wetterabgewandten Seiten bzw. zur Streuobstwiese hin (Richtung Norden bzw. Nordwesten). (siehe Hinweise Nr. 9.1)****8.4 Die Beleuchtung ist auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende, sparsame Leuchtmittel (dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur unter 3000 K) zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig und befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Eine Abstrahlung in die westlich angrenzende Streuobstwiese ist zu erwarten. Die Beleuchtungsintensität und -dauer sind soweit als für die Sicherheit möglich zu reduzieren. Wo möglich sind Bewegungsmelder zu verwenden.****9. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen****§ 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Auf der im Osten in der Planzeichnung dargestellten Fläche ist ein 3m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des nördlichen Grundstücksteils dauerhaft einzuräumen.

**10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung
des Straßenkörpers erforderlich sind****§ 9 (1) Nr. 26 BauGB**

Zur Herstellung des öffentlichen Straßenkörpers sind unterirdische Stützbauwerke entlang der angrenzenden Grundstücke mit einer Breite von ca. 0,50 m und einer Tiefe von 0,80 m zu dulden.

Gleichfalls sind im Randbereich des Grundstück bis zu einer Breite von 0,50 m das Aufstellen von Straßenleuchten einschl. der Straßenbeleuchtungskabel sowie die Aufstellung von Verteilerkästen (z.B. Strom, Breitband, Nahwärme etc.) zu dulden.

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Auf dem Baugrundstück Flst. 210 sind außerhalb der Baufenster 2 Obsthochstämme in regional-typischen Sorten (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss) anzupflanzen, Pflanzqualität: mind. StU oB 12-14 cm. Bei Erhalt des bestehenden Apfelbaums kann dieser angerechnet werden, d.h. es ist dann nur noch 1 zusätzlicher Baum zu pflanzen.

Die Bäume sind fachgerecht zu befestigen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen, jährlicher fachgerechter Erziehungsschnitt der Jungbäume.

12. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b BauG

12.1 Der im Norden des FlSt. 210 verbleibende Apfelbaum ist - wenn möglich - zu erhalten und während der Bauzeit wirksam vor Beschädigungen im Kronen-/Traufbereich zu schützen, z.B. durch einen Bauzaun. Bei Verlust oder notwendiger Rodung ist auf dem FlSt. 210 wieder ein Obsthochstamm mit Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen (im Rahmen mit Nr.10).

12.2 Die westlich angrenzende Streuobstwiese außerhalb des Geltungsbereichs auf FlSt. 209 darf nicht mit Baufahrzeugen befahren oder zur Zwischenlagerung von Bau- oder Aushubmaterial oder für die Baustelleneinrichtung in Anspruch genommen werden. Um unerwünschtes Befahren zu vermeiden, ist ggf. ein Bauzaun zu verwenden.

13. Externe Kompensationsmaßnahme § 9 (1a) BauGB

13.1 Aufwertung eines Streuobstbestands auf Flst. 2555, Olberen, Tengen

Für einen langfristigen Erhalt der Streuobstwiese und in Vorbereitung des Bauvorhabens auf Flst. 210 wurden in den letzten Jahren bereits zahlreiche Neupflanzungen durchgeführt, die zu einer Verjüngung des Baumbestands führten.

Für die Kompensation werden die letzten, im Jahre 2016 neu gepflanzten 5 Bäume angerechnet. Zusätzlich sind auf dem Flurstück in bestehende Lücken noch weitere 5 Obsthochstämme in regionaltypischen Sorten (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss) in einem Abstand von mind. 12 m zueinander zu pflanzen. Pflanzqualität: mind. StU oB 12-14 cm.

Anzahl Neupflanzungen: 5 Bäume (2016) + 5 Bäume (geplant) = 10 Bäume

Die Bäume sind fachgerecht zu befestigen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Jährlicher fachgerechter Erziehungsschnitt der Jungbäume. Anbringen eines Wühlmausschutzes für die Wurzeln. Als Wühlmausschutz dient ein Hasendraht mit max. 13 mm Maschenweite, der großzügig um den Wurzelballen gelegt wird und oben um den Stamm so gut wie möglich verschlossen wird. Fachgerechte Anbindung mit Anbindepfahl. Der Baum wird mit einem Kokosfaserstrick oder 2 Baumgurten (und 2 Pfählen angebunden): Bei der Wahl des Kokosfaserstricks und einem Pfahl muss die Anbindung so erfolgen, dass bei der vorherrschenden Windrichtung der Baum vom Pfahl weggedrückt wird, damit er nicht an ihm scheuert. Gegen Verbiss von Feldhasen oder Mäusen wird oberirdisch ein weiterer Hasendraht um den Stamm gelegt. Nach einigen Jahren muss der Hasendraht entfernt werden, da er sonst in den dicker werdenden Stamm einwächst. Die Bäume sollten im Herbst gepflanzt werden.

Die extensive Bewirtschaftung des Unterwuchses ist fortzuführen (Mahd 2x jährlich, keine Düngung, Abfuhr des Mahdgutes).

- 13.2 **Anbringung eines Höhlenbrüter-Nistkastens mit artspezifischer Lochgröße für Höhlenbrüter**
(z.B. Meisen, Sperlinge, Star, Wendehals)
an geeigneten alten Bäumen der Obstwiese auf Flst. 2555. Das Anbringen erfolgt idealerweise 2 bis 4 m über dem Boden auf den wetterabgewandten Seiten
- 13.3 **Anbringung eines spaltenförmigen Fledermausflachkastens**
siehe Hinweise Nr. 9.2

Auf die Umweltanalyse, 365° vom 15.07.2021 wird verwiesen

Tengen, den 12.03.2021 / 15.07.2021

**II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
UND HINWEISE****§ 9 (6) BauGB****1. Bodenfunde****Archäologische Funde**

Da in den bisher nicht überbauten Bereichen archäologische Funde nicht generell ausgeschlossen werden können, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731-61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlichrechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9. 78343 Gaienhofen, Tel. 07735-93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Gemäß § 20 DSchG sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist ggfs. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2. Bodenaushub, Abbruchmaßnahmen

Gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG wird bei der Ausweisung von Baugebieten sowie der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen.

3. Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Die Auflagen und die Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes sind einzuhalten. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen. Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt werden.

4. Schutz des Oberbodens

Der humose Oberboden ist fachgerecht abzutragen, in Mieten von höchstens 2 m Höhe zwischenzulagern und wiederzuverwenden (siehe § 202 BauGB i.V.m. BodSchG Baden-Württemberg §§ 1 und 4). Die DIN 18915 ist anzuwenden. Der humose Oberboden darf nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden abgeschoben werden. Kein Befahren der tonigen Böden im feuchten Zustand. Bei bestehenden Verdichtungen ist eine Bodenlockerung durchzuführen. Bei der Verwertung des humosen Bodenmaterials in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

5. Baumpflanzungen

Die Bäume sollten auf jeden Fall mit einem Wühlmausschutz für die Wurzeln gepflanzt werden. Der Wühlmausschutz ist ein Hasendraht mit max. 13mm Maschenweite, der großzügig um den Wurzelballen gelegt wird und oben um den Stamm so gut wie möglich verschlossen wird. Außerdem brauchen die Bäume einen Anbindepfahl. Der Baum wird mit einem Kokosfaserstrick oder zwei Baumgurten (in dem Fall braucht man zwei Anbindepfähle) angebunden. Bei der Wahl des Kokosfaserstricks und einem Pfahl muss die Anbindung so erfolgen, dass bei der vorherrschenden Windrichtung der Baum vom Pfahl weggedrückt wird, damit er nicht an ihm scheuert. Gegen Verbiss von Feldhasen oder Mäusen, wird oberirdisch ein weiterer Hasendraht um den Stamm gelegt. Nach einigen Jahren muss der Hasendraht entfernt werden, da er sonst in den dicker werdenden Stamm einwächst. Die Bäume sollten einen Stammumfang von 12 – 14 cm haben und im Herbst gepflanzt werden.

6. Starkregen

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten ist bei Starkregenereignissen im Plangebiet mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Es wird auf den Leitfaden "Kommunales Starkregenerisikomanagement in Baden-Württemberg" der LUBW hingewiesen.

7. Telekommunikationsleitungen

Da es sich hier um einzelne Gebäudekomplexe handelt ist der Bauherrens-service der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903. Web: www.telekom.de/bauherren.



8. Vermeidung von Vogelschlag an Gebäudefassaden

Die Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte (Schweizer Vogelwarte/ SCHMID, H., DOPPLER, W., HEYNEN, D. & RÖSSLER, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Sempach) sind zu beachten.

9. Fledermausquartiere und Nistkästen

9.1 Fledermausflachkasten z.B. der Firma Schwegler Modell 1FF oder gleichwertiger Qualität.

Empfohlene Nistkästen z.B. der Firma Schwegler oder gleichwertiger Qualität): Nisthöhle 2GR oval 30x45 mm, Nisthöhle 2GR Dreiloch D 27 mm, Nisthöhle 3SV.

9.2 Empfohlene Nistkästen: z.B. der Firma Schwegler oder gleichwertiger Qualität, Nisthöhle 3SV Ø 34 mm (für Wendehals), Nisthöhle 2GR oval 30x45 mm, Nisthöhle 2GR Dreiloch D 27 mm, Nisthöhle 3SV.

spaltenförmiger Fledermausflachkasten: z.B. Schwegler Modell 1FF oder Fledermaushöhle 2F universell) an einem geeigneten Baum der Obstwiese auf Flst. 2555.

Stadt Tengen
Gemarkung Tengen

Örtliche Bauvorschriften
zur Einbeziehungssatzung „Klingenstraße“

- 1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen** **§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO**
- 1.1 Dächer**
Geneigte Dächer (Satteldach, Zeltdach, Walmdach)
Dachneigung 30° bis 45°
Dachaufbauten oder -eindeckungen, die der Gewinnung von regenerativen Energien dienen, sind zulässig.
- 2. Einfriedungen** **§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO**
Als Einfriedungen sind zulässig:
- Holzzäune
- Drahtzäune mit Hinterpflanzung
- Hecken
- Trockenmauern

Einzäunungen sind wegen der Durchgängigkeit für Kleintiere mit einem Mindestabstand von 20 cm vom Boden auszuführen.

Die maximale Höhe der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche (Klingenstraße) darf 0,6m nicht überschreiten und muss mindestens einen Abstand von 0,5m haben
- 3. Grundstücksgestaltung** **§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO**
- 3.1** Der Vorgarten ist zu mindestens 30 % als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage von flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen und wasserundurchlässige Abdeckungen aller Art sind nicht zulässig (siehe Hinweise).
- 3.2** Geländeänderungen sind auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen. Niveauangleichungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu +/- 0,5 m zulässig.
Die übrige Grundstücksfläche, die weder für die Bebauung noch für die Anlage von Stellplätzen benötigt wird, muss zu mindestens 30 % mit offenem oder bewachsenen Boden als Grünfläche angelegt und unterhalten werden.
- 3.3** Verwendung offener Beläge
Flächen für offene Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege sind so weit wie möglich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Geeignete Beläge sind: z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster.

3.4 Abstellen von Müllbehältern

Die Müllbehälter dürfen am Abfuhrtag nur auf der Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Einfriedung abgestellt werden.

4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Regenwasser

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

Um einen verzögerten Abfluss von Regenwasser zu erreichen und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser aus kurzfristigen, extremen Regenereignissen, sind auf jedem Grundstück Rückhalteeinrichtungen vorzuhalten.

Die Mindestgröße für eine Zisterne beträgt 8 m³; davon sind mind. 5 m³ Puffervolumen und 3 m³ Speichervolumen für Regenwassernutzung. Die Zisterne ist mit einer Drosselvorrichtung auszustatten, die einen Abfluss von 0,2 l/s zulässt und eine Entleerung der Zisterne innerhalb eines Tages für ein freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag schafft. Bei Dachflächen über 250 m² ist das Puffervolumen der Zisterne um je 1 m³ je 50 m² angefangene Dachfläche zu erhöhen.

Als Alternative zu einer Zisterne können Versickerungsmöglichkeiten für Regenwasser angelegt werden. Die Versickerung darf nur über eine belebte Bodenschicht erfolgen.

In beiden Fällen (Zisterne oder Versickerungsmulde) ist der Notüberlauf an den Kanal anzuschließen.

(siehe auch Hinweise Nr. 2)

5. Anzahl der Stellplätze § 74 (1) Nr. 3 LBO

Es sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit vorzusehen.

Tengen, den 12.03.2021 /15.7.2021

HINWEISE

1. Verbot von Schottergärten

Davon ausgenommen sind die Herstellung eines fachgerechten Lebensbereichs Alpinum/Steingarten oder einer Kies-/Splittmulchung bis zur Korngröße 16 mm (bei speziellen Pflanzungen wird auch eine Körnung bis 32 mm eingesetzt), bei der keine Trennlage (wasserundurchlässig / wurzelfest) verwendet wird. Ziel der Mulchung ist es, den Boden abzumagern oder die Verdunstung zu reduzieren. Die Pflanzung muss grundsätzlich der Fläche ein Gepräge geben. Dies ist gegeben bei einer Begrünung mit einem gleichmäßigen Bestand in Wuchs und Verteilung und einer Bodendeckung von mindestens 70 %.

2. Dezentrale Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern

Es wird darauf hingewiesen, dass das auf dem Baugrundstück anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 46 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) sowie der Verordnung des Umweltministerium über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 dezentral zu beseitigen ist, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Stadt Tengen
Gemarkung Tengen

Begründung
zur Einbeziehungssatzung und zu den Örtlichen Bauvorschriften
„Klingenstraße“

1. Aufstellung einer Einbeziehungssatzung

Mit der Einbeziehungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung an der Klingenstraße im Anschluss an die bestehende Bebauung geschaffen werden. Das zu überplanende Grundstück Nr. 210 war bis ca. 1999 mit einem historischen Bauernhaus und zugehörigen Ökonomiegebäuden bebaut. Die Gebäude waren jedoch in einem so schlechten Zustand, dass sie abgerissen werden mussten. Da der Abriss mehrere Jahre zurück liegt, gibt es keinen Bestandsschutz mehr, so dass die Wiedernutzbarmachung des Grundstücks durch eine Satzung erfolgen muss.

Aus diesem Grund wurde ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans oder einer Einbeziehungssatzung über das Flurstück gestellt.

Das Gebiet liegt nördlich an der Klingenstraße direkt angrenzend an die bestehende Bebauung.

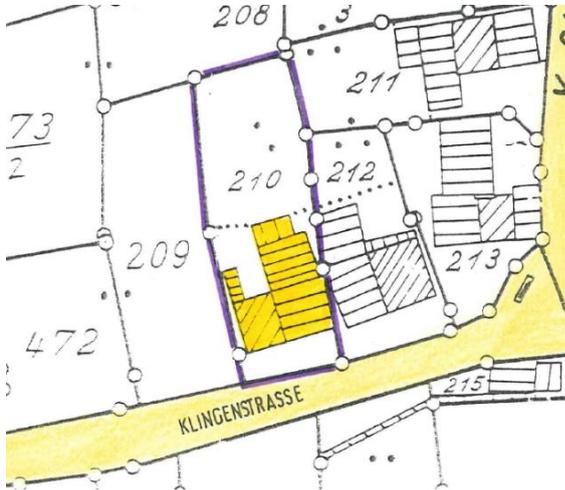


Quelle bing maps

Der geplante Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flst. Nr. 210 mit Fläche von ca. 1.012 m². Die genaue Abgrenzung ist dem beigelegten Abgrenzungslageplan zu entnehmen.

2. Lage, Beschreibung und Größe der Einbeziehungssatzung

Das Planungsgebiet liegt an der Klingenstraße im Nordwesten der Kernstadt. Die Umgebung ist geprägt von landwirtschaftlichen Bauernhäusern und den zugehörigen großen Ökonomiegebäuden. Durch den Strukturwandel werden diese meist nicht mehr landwirtschaftlich genutzt.



Lageplan zum Abrissantrag 1999

Das zu überplanende Grundstück Nr. 210 war mit einem Bauernhaus angebaute Scheune bebaut, die zu großen Teilen auf der Grenze zum Grundstück Nr. 212 standen. Die Lage des Wohnhausteils des benachbarten Gebäudes auf dem Grundstück Nr. 212 ist leicht abgewinkelt, so dass sich eine dreieckige Fläche zwischen den Gebäuden befand.

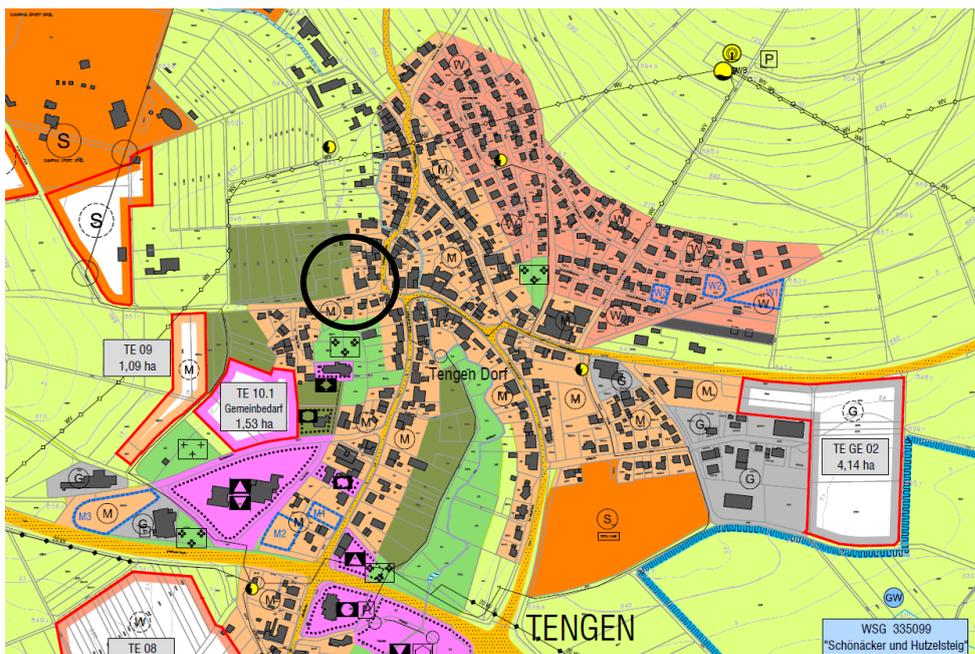
Die Fläche entspricht nach heutigem Recht nicht mehr den Regeln der Landesbauordnung zu den erforderlichen Abstandsflächen. Es kann deshalb nicht in der historischen Form auf die Grenze gebaut werden, sondern es sind die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg einzuhalten.

Das Grundstück steigt nach Norden an. Das westlich direkt angrenzende Grundstück Nr. 209 steigt ebenfalls sehr steil um mehrere Meter an und ist mit Streuobstbäumen bestanden.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1012 m².

3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Tengen ist das Planungsgebiet als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan 2030

4. Verfahren nach § 34 Abs. 4 Nrn. 3 und 5 in Verbindung mit § 13 BauGB

Das Verfahren wird als Einbeziehungssatzung durchgeführt. Hier wird die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile geregelt. Es können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, da die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung als Satzung nach Absatz 4 Nr.3 sind gegeben:

- sie ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, ist nicht begründet
- es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gegeben, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Planung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, gemäß §34 Abs. 6 BauGB.

5. Inhalt der Einbeziehungssatzung

Für das Grundstück sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, die der Bebauung des abgerissenen Bauernhauses entspricht und zudem eine adäquate Verdichtung des großen Grundstücks im Kontext der Umgebung zulässt.

Es sind deshalb zwei Baufenster ausgewiesen, die eine aufgelockerte Bebauung mit zwei einzelnen Gebäuden vorsieht. Das südliche Baufenster ist durch die erforderlichen Grenzabstände schmaler als das nördliche, da zur Grenzbebauung auf dem Grundstück Nr. 212 ein größerer Abstand von mindestens 5m eingehalten werden muss. Das nördliche Baufenster kann davon unabhängig breiter ausgewiesen werden. Die Erschließung erfolgt über den südlichen Grundstücksteil. Deshalb ist hier eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, falls das Grundstück geteilt werden sollte.

Beide Baufenster orientieren sich in Art der Nutzung und Kubatur an der Umgebungsbebauung.

Als Grundlage für das Verfahren wurde im Sommer 2020 ein Artenschutzrechtliches Gutachten erstellt. Es haben sich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von streng geschützten Arten ergeben, so dass sich hierdurch keine Beschränkungen der Bebauung ergeben.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Juli 2021 um eine Umweltanalyse mit Eingriffs- Ausgleichsbilanz erweitert. Die Ergebnisse der Bilanzierung und die erforderlichen Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen der Einbeziehungssatzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Der Teil der Stadt Tengen war früher vorwiegend landwirtschaftlich geprägt, jedoch sind durch den Strukturwandel die meisten Gebäude nicht mehr als solche genutzt. Auf der südlichen Seite der Klingenstraße entstanden in jüngerer Zeit ausschließlich Wohngebäude. Das Gebiet der Satzung soll deshalb als „Allgemeines Wohngebiet – WA“ ausgewiesen werden.

Die ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen werden jedoch aufgrund der Größe und Lage des Plangebiets ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die maximale Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Kubatur orientiert sich am Bestand und ursprünglich vorhandenen Gebäuden.

Die GRZ von 0,35 entspricht der Umgebungsbebauung und lässt eine angepasste Nachverdichtung zu. Sämtliche Gebäude der Umgebung sind entweder zweigeschossig oder entsprechen in den Gebäudehöhen einer zweigeschossigen Bebauung. Die ehemaligen Ökonomiegebäude sind ebenfalls meist höher als eingeschossig. In beiden Baufenstern sind deshalb zwei Vollgeschosse zulässig.

Beide Baufenster sind allseitig mit seitlichen Grenzabständen durch Baugrenzen ausgewiesen und es wurde die offene Bauweise gewählt.

6.3 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Carports sind aufgrund der Flexibilität außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, ebenso offene Stellplätze.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit müssen Garagen und Carports von der Straßenkante mindestens 5,50m zurückgesetzt werden, um ausreichende Aufstellfläche für rückwärts ausfahrende PKW zu gewährleisten.

Nebenanlagen, die der Umgebung entsprechen wie z.B. Gartenschuppen, sind ebenfalls außerhalb des Baufensters zulässig.

6.4 Umweltanalyse

Für das Gebiet wurde eine Umweltanalyse mit Artenschutzrechtlichem Gutachten erstellt. Die darin vorgeschlagenen Maßnahmen wurden festgesetzt.

Dies sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie eine externe Kompensationsmaßnahme, da nicht der gesamte Kompensationsbedarf im Geltungsbereich umzusetzen war. Auf die Umweltanalyse im Anhang wird verwiesen.

Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Beendigung der Baumaßnahmen auszuführen.

7. Örtliche Bauvorschriften

Es wurden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude bezüglich des Dachs, zu den Einfriedungen und zur Gestaltung der unbebauten Flächen des Grundstücks aufgestellt. Sie dienen der Gestaltung am Ortsrand und der möglichst umweltschonenden Bebauung.

Die Dachform und die Spanne der Dachneigungen wurde für die beiden Baufenster entsprechend der Umgebungsbebauung gewählt.

Aus Gründen des Wasserschutzes wurde eine Verpflichtung zum Einbau von Zisternen oder alternativ Versickerungsmulden aufgenommen.

Das Abstellen von Müllbehältern wurde aus Gründen der Verkehrssicherheit geregelt.

8. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Klingenstraße über die Leipferdinger Straße.

Die Wasserversorgung und die Entwässerung können durch Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt werden.

In einem Streifen von 0,5m parallel zur Erschließungsstraße sind Fundamente für Straßenbefestigungen, Straßenleuchten und deren Kabel sowie Verteilerkästen zu dulden.

Anhand von Sichtdreiecken wurde die Situation für ausfahrende PKW untersucht. Darauf resultiert eine Fläche neben der Zufahrt, die von sichtbehindernden Anlagen oder Einfriedungen freigehalten werden muss.

9. Zeitliche Abfolge der Bebauung

Sollte das Grundstück Nr. 210 geteilt werden, muss die Erschließung des nördlichen Teils über den südlichen Teil erfolgen. Die Flächen müssen entsprechend aufgeteilt werden oder es sind entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu übernehmen.

Es sollte der südliche Teil zuerst bebaut werden, um zu verhindern, dass eine städtebaulich unbefriedigende Situation entsteht. Dies muss deshalb entweder in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden oder über ein Baugebot nach § 176 BauGB.

Eine Gemeinde kann im Geltungsbereich eines Bebauungsplans den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist ein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen.

10. Schwarzplan mit Neubebauung



Tengen, den 12.03.2021 / 15.07.2021

planungfuchs

Waltraut Fuchs
Seestraße 41
tel 07732 988 2550
mail@planungfuchs.de


Dipl.Ing. (FH)
78315 Radolfzell
mobil 01737535331
www.planungfuchs.de

