



Bebauungsplan

„Roosäcker, 1. Änderung“

Grundstücke Flst. Nrn. 3549, 3550, 3552

Gemarkung Tengen



Satzung
über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften
„Roosäcker, 1. Änderung“
Grundstücke Flst. Nrn. 3549, 3550, 3552

Aufhebung des Bebauungsplans „Roosäcker vom 01.07.1974 in einem Teilbereich
§13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung

- a) die Aufstellung des Bebauungsplans „Roosäcker, 1. Änderung“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Roosäcker, 1. Änderung“

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) 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 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)
5. Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017
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 zum Bebauungsplan (§ 2 Nr. 1 BauGB).

§ 2
Bestandteile der Satzung

Bestandteile:

Bebauungsplan

- | | |
|-------------------------------------|----------------|
| 1. zeichnerischer Teil | vom 11.07.2019 |
| 2. planungsrechtliche Festsetzungen | vom 11.07.2019 |

der örtlichen Bauvorschriften:

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| 3. örtliche Bauvorschriften | vom 11.07.2019 |
|-----------------------------|----------------|

Beigefügt sind:

- | | |
|---|----------------|
| 4. Begründung zum Bebauungsplan
und zu den örtlichen Bauvorschriften | vom 11.07.2019 |
| 5. Artenschutzrechtliche Prüfung | vom 08.07.2019 |

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4
Inkrafttreten

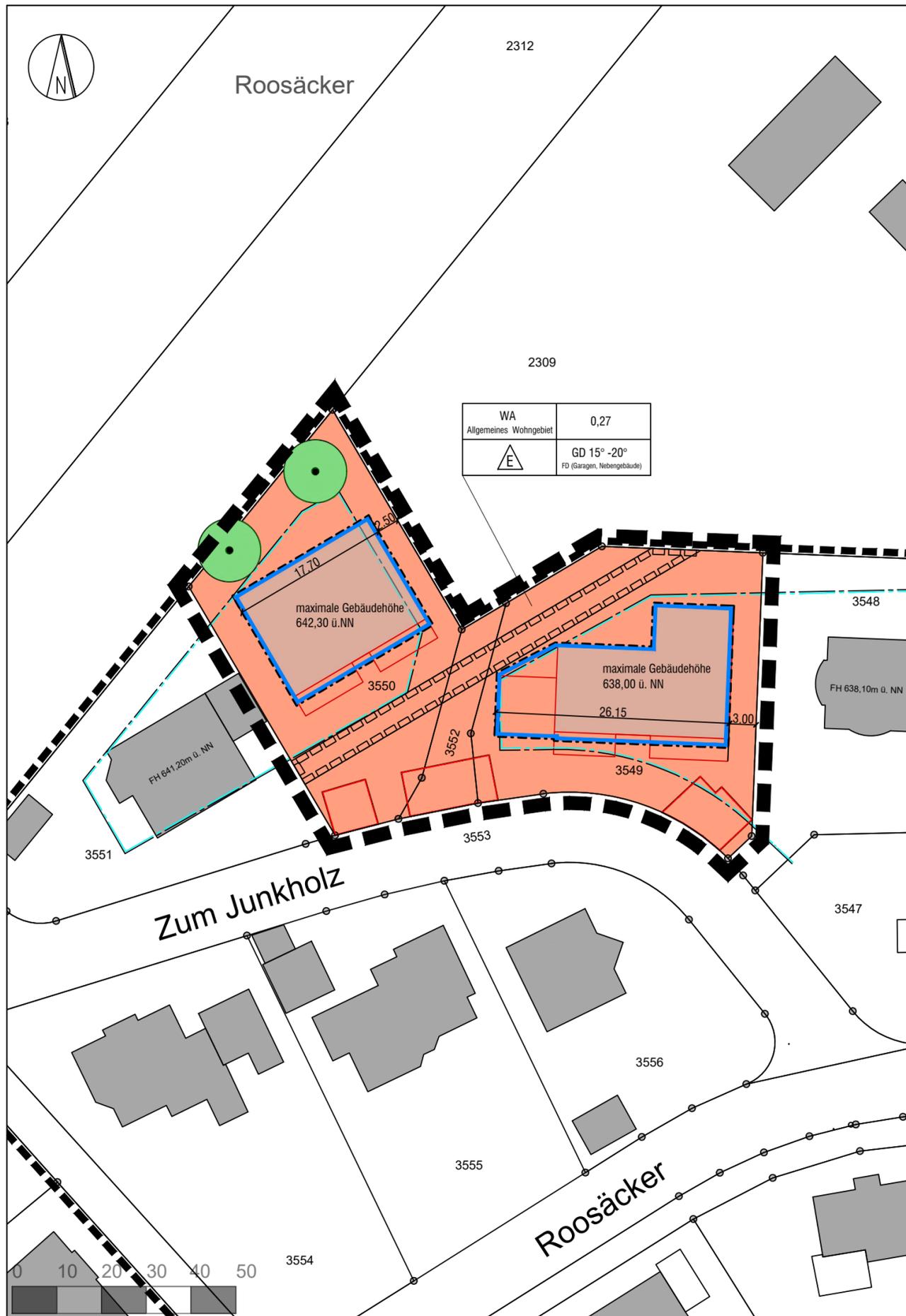
Die Satzung über den Bebauungsplan und über die örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Tengen den

Marian Schreier
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:



Allgemein + Planungen

- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Geplante Gebäude
- Geplante Flächen für offene Stellplätze
- Baugrenzen Bebauungsplan Rossäcker 1974
- Geltungsbereich Bebauungsplan Rossäcker 1974

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)

- maximale Gebäudehöhe über NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

- offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und §6 BauGB)

- Bäume erhalten

Vorschriften nach § 74 LBO

- Geneigtes Dach (Satteldach, Walmdach, Zelt Dach)

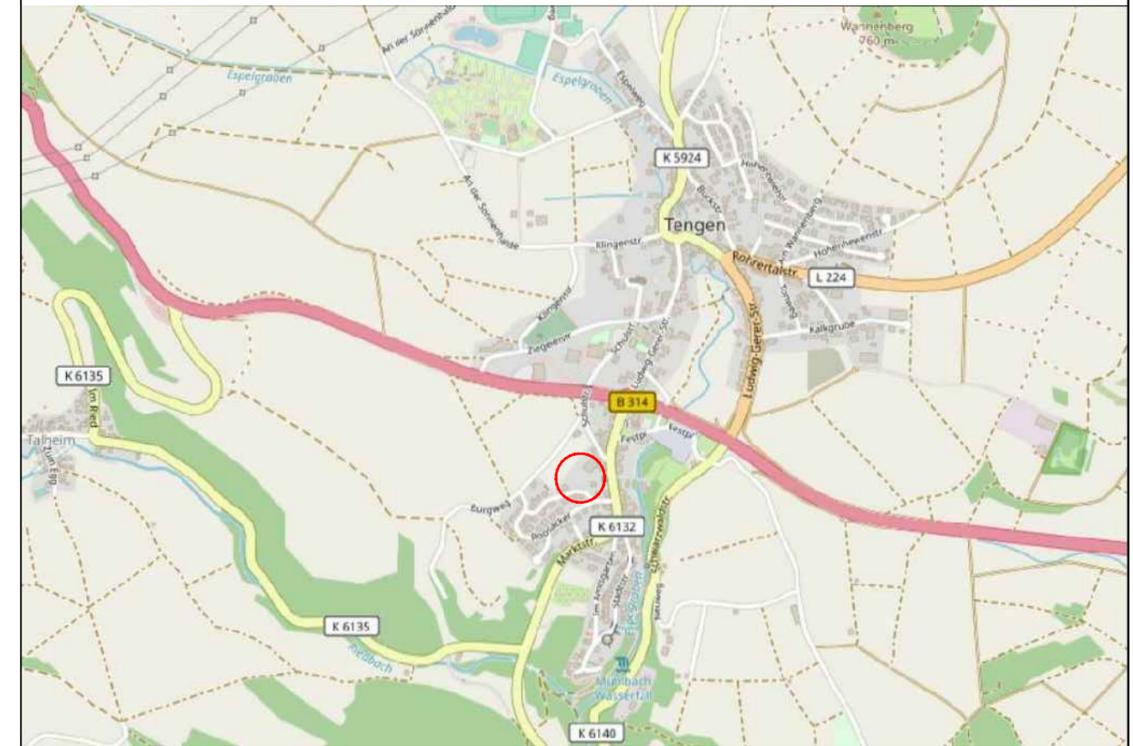
Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	GRZ
Bauweise	Dachform/ Dachneigung



Bebauungsplan "Roosäcker, 1. Änderung" Gemarkung Tengen M 1:500



Planfertigung

Radolfzell, den 11.07.2019

Katastrauszug Stadt Tengen vom 07.03.2019

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

Bebauungsplan gem. § 13a BauGB

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss	am 08.04.2019	öffentliche Bekanntmachung am 12.04.2019
Öffentliche Auslegung	Beschluss am 08.04.2019	öffentliche Bekanntmachung am 12.04.2019
	durchgeführt vom 23.04.2019	bis einschließlich 29.05.2019
Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange	am 11.04.2019	
Erneute Öffentliche Auslegung	Beschluss am 22.07.2019	öffentliche Bekanntmachung am 26.07.2019
	durchgeführt vom 05.08.2019	bis einschließlich 05.09.2019
Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange	am 26.07.2019	
Beschluss über Bedenken und Anregungen	am 23.09.2019	Satzungsbeschluss am 23.09.2019

Ausfertigung der Satzung

Tengen, den

Marian Schreier, Bürgermeister (Siegel)

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung

am 27.09.2019

Stadt Tengen
Planungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
„Roosäcker, 1. Änderung“
Gemarkung Tengen

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen** **§ 9 BauGB**
- 1. Art der baulichen Nutzung** **§ 9 Abs. 1 BauGB**
Allgemeines Wohngebiet -WA - **§ 4 BauNVO**
- 1.1 Die nach §4 (3) Nrn. 1- 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** **§ 9 Abs. 1 BauGB**
- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen:
- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
durch Einschrieb in der Nutzungsschablone § 20 BauNVO
- Gebäudehöhe § 18 BauNVO
- maximale Gebäudehöhe in m über NN +
Als maximale Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt des Gebäudes (Dach – Firsthöhe),
durch Einschrieb im jeweiligen Baufenster festgesetzt.
- Technische Aufbauten wie Antennen oder Schornsteine dürfen die maximale Gebäudehöhe auf max 10% der Fläche übersteigen. Davon ausgenommen sind Anlage für regenerative Energien.
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche** **§ 23 BauNVO**
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
Die Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände, Balkone und Terrassen maximal um 1,50 m überschritten werden.
- 4. Bauweise** **§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, § 22 Abs. 2 BauNVO**
- Es ist die offene Bauweise; ausschließlich Einzelhäuser festgesetzt.
- 5. Garagen, Carports und Stellplätze** **§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB**
- Die Errichtung von oberirdischen Garagen und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundfläche zulässig.

- 6. Nebenanlagen** **§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO**
Untergeordnete Nebenanlagen die der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** **§ 9 (1) Nr. 20 BauGB**
- 7.1 Verzicht auf Eindeckung der Dächer mit unbeschichtetem Metall
Dächer dürfen keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.
- 7.2 Zeitlich angepasster Baustellenbetrieb
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.
- 7.3 Reduktion von Lichtemissionen
Die Beleuchtung ist im ganzen Plangebiet, insbesondere jedoch im nördlichen Bereich, auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Für die Außenbeleuchtung (auch private) 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. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 24:00 Uhr und 5:00 Uhr möglichst zu reduzieren. Wo möglich sind Bewegungsmelder zu verwenden.
- 7.4 Artenschutz am Haus
Um zusätzliche Habitate insbesondere für Vögel und Fledermäuse zu schaffen, sind Artenschutzmaßnahmen am Haus umzusetzen, z.B. Nistkästen, Nischen und Hohlräume an der Fassade für Vögel und Spaltenquartiere für Fledermäuse in der Fassade, im Mauerwerk und im Dachbereich.
- 8. Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrecht** **§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB**
Auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Tengen dauerhaft einzuräumen.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**9.1 Pflanzung von Bäumen**

Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, mittel- bis großkroniger Laubbaum oder regionaltypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen. Erhaltene Bäume werden angerechnet.

Pflanzqualität Obstbäume: Hochstamm, 2xv mB, StU mind. 12-14 cm. Pflanzqualität Laubbäume: 2xv mB, StU mind. 14-15 cm. Pflanzabstand mind. 10 m. Die Bäume sind mittels Zweipflock zu befestigen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Anbringung von Verbiss- und Wühlmausschutz. Keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel. Fachgerechter Schnitt und Pflege der Obstbäume.

Arten und Pflanzqualität siehe Pflanzliste I im Anhang.

9.2 Pflanzung einer Hecke

Zwischen den beiden Birnbäumen und der geplanten Bebauung ist eine mind. einreihige Hecke zu pflanzen. Diese kann als geschnittene oder freiwachsende Hecke ausgeführt werden.

Pflanzqualität: 2x verpflanzt, Größe von 60-100 cm.

Arten und Pflanzqualität siehe Pflanzliste I im Anhang.

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

Die beiden Birnbäume im Nordwesten des Plangebietes sind während der Bauphase und langfristig zu schützen und zu erhalten. Während der Bauzeit sind diese gemäß den Vorgaben der DIN 18920 und der RAS-LP 4 durch einen Bauzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Eine Beschädigung der Baumkronen und Wurzeln ist auszuschließen. Die Lagerung von Baumaterialien und das Abstellen von Geräten hinter dem Zaun sind unzulässig.

Bei Abgang der Birnbäume sind diese gleichwertig zu ersetzen.

**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 öffentlich - rechtliche 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. 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.

Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Sind geeignete Maßnahmen wie die dezentrale Retentionsmulden auf den Baugrundstücken nicht umsetzbar sind ausreichend dimensionierte Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung sowie Pufferung der Niederschlagswässer zu installieren.

Tengen, den 11.07.2019

Anhang I Pflanzliste**Pflanzliste I: Bäume**

Pflanzqualität: Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang Laubbäume mind. 14-16, Obstbäume mind. 12-14). Standortgerechte, heimische Arten. Befestigung mittels Zweipflock, Anbringung von Verbiss- und Wühlmausschutz. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

Pflanzung von Hochstamm-Obstbäume in regionaltypischen Sorten (Stammumfang mind. 12-14 cm)
Alternativ: Pflanzung von Laubbäumen:

Botanischer Name	Deutscher Name
Juglans regia	Walnuss
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn (großkronig)
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche (auch i.S. ‚Plena‘ z.B. in der Nähe von Stellplätzen oder Terrassen, keine Fruchtbildung)

Pflanzliste II: Strauch / Heckenpflanzung

Pflanzqualität: 2x verpflanzt, Größe von 60-100 cm.

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornellkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Taxus baccata	Eibe
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare

Stadt Tengen
Örtliche Bauvorschriften
zum Bebauungsplan
„Roosacker, 1. Änderung“

Gemarkung Tengen

1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen **§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO**

1.1 Dächer

Geneigte Dächer

Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer

Dachneigung 15° bis 20°

Flachdächer (Garagen, Nebengebäude)

Mindestens extensiv begrünt

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 (gemäß Pflanzliste II im Anhang)
- Hecken (gemäß Pflanzliste II Anhang)

Die maximale Höhe der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche (Zum Junkholz) darf 0,6m nicht überschreiten.

Der Abstand von Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche (Zum Junkholz) muss mindestens 0,5 m betragen.

3. Grundstücksgestaltung **§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO**

Die Flächen für Zufahrten, interne Erschließung des Grundstücks sind soweit dies möglich, mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

Stellplätze sind versickerungsfähig auszuführen.

Tengen, den 11.07.2019

Begründung
zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften
„Roosäcker, 1. Änderung“

Gemarkung Tengen

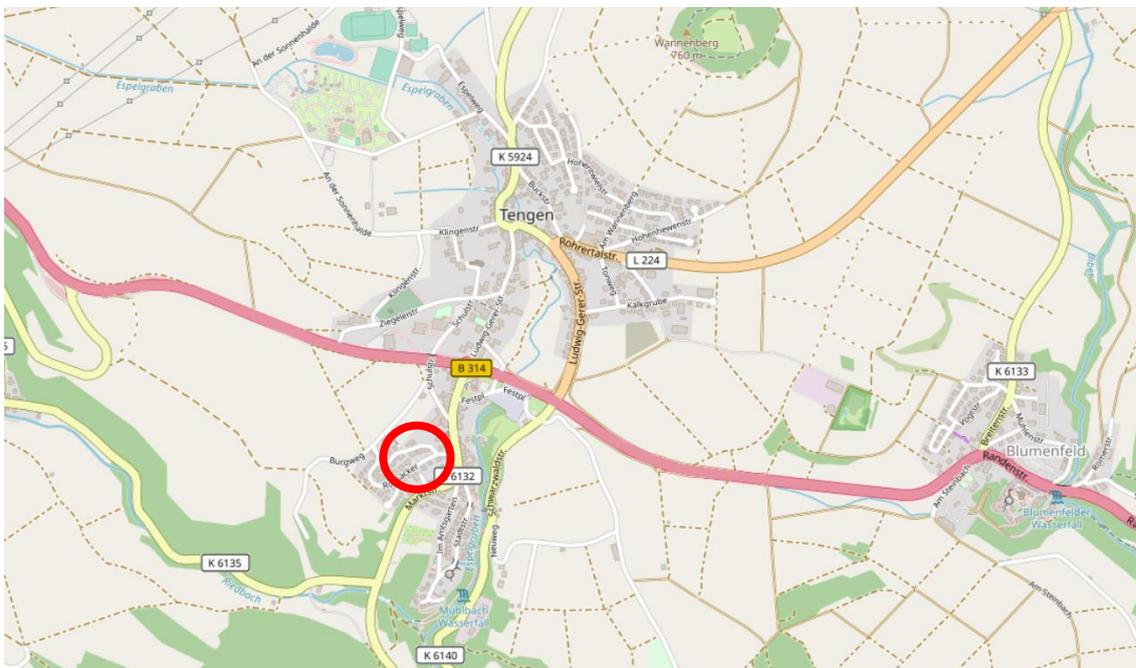
§13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung

1. Anlass und Ziel der Aufstellung der Bebauungsplanänderung

Für den Bereich „Roosäcker“ - „Zum Junkholz“ im Südwesten der Kernstadt Tengen gibt es seit 1974 einen Bebauungsplan. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen noch unbebaute Grundstücke, für die es aktuelle Planungen für eine Wohnbebauung gibt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans von 1974 entsprechen nicht mehr den heutigen planungsrechtlichen Anforderungen und sollen deshalb so geändert werden, dass eine zeitgemäße Bebauung möglich wird. Durch die Bebauungsplanänderung werden die bestehenden Baumöglichkeiten nicht vergrößert, sondern städtebaulich neu strukturiert.

Der Bebauungsplan „Roosäcker“ vom 1974 wird im gleichen Bereich aufgehoben, um Plansicherheit zu erlangen.

2. Lage, Beschreibung und Größe der Bebauungsplanänderung



Quelle open street map

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 3549, 3550 und 3552 mit insgesamt einer Fläche von ca. 1.750 qm.

Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Abgrenzungslageplan zu entnehmen.

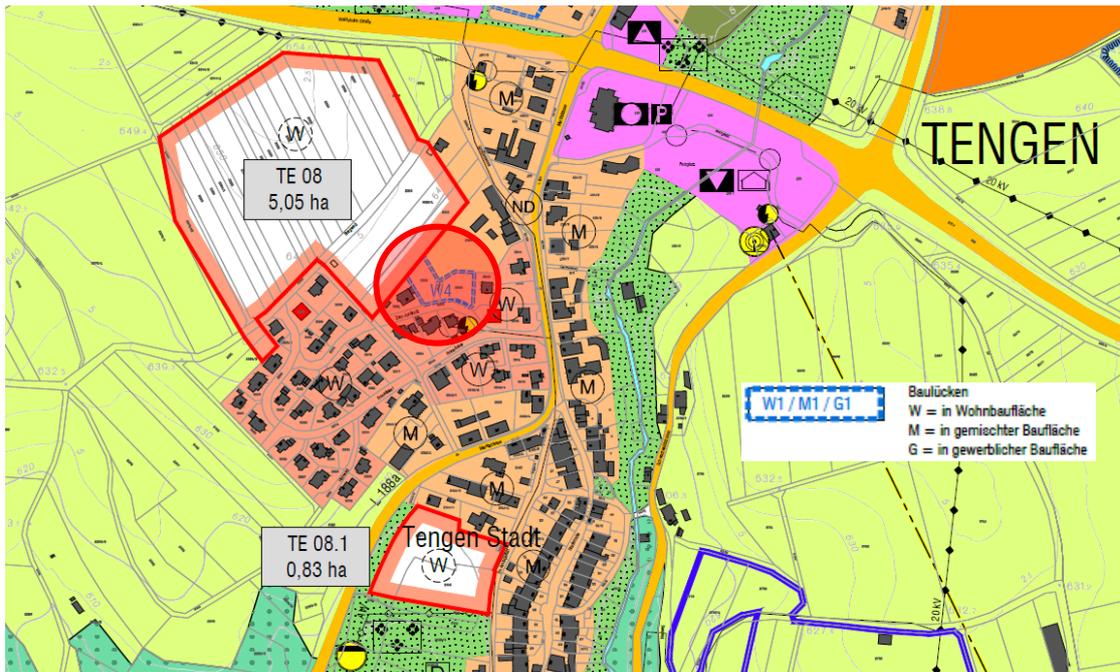
Die Grundstücke liegen an der Straße „Zum Junkholz“.

Das Gelände weist einen Höhenunterschied von 6m bis 7m auf und ist flächig mit Gehölzen bewachsen.

Von der Straße „Zum Junkholz“ verläuft ein Leitungsrecht über alle drei Grundstücke in Richtung „Schulstraße“. In dieser Trasse liegt eine Leitung der Wasserversorgung, die derzeit jedoch nicht genutzt wird.

3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Tengen, genehmigt am 08.05.2019 und wirksam seit 17.05.2019, ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Nördlich des Bestandsgebiets ist im Flächennutzungsplan die Wohnbaufläche 08 mit 5,05 ha dargestellt. Die Grundstücke selbst sind im FNP als Baulücke in Wohnbauflächen erfasst.



4. Verfahren nach § 13a BauGB

Die Planung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung können unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden.

Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist, dass

- der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen,
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² unterschritten wird.

Das geplante Vorhaben verursacht aus folgenden Gründen keine nachteiligen

Umweltauswirkungen:

Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB weniger als 10.000 m²

- ausschließlich Ausweisung von Flächen für Wohnnutzungen
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.
- Der Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben begründen, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist.

Dies trifft für die Bebauungsplanänderung zu, das Verfahren kann folglich nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

5. Bebauungsplan Roosäcker von 1974

Der für den Bereich geltende Bebauungsplan „Roosäcker“ ist 1974 in Kraft getreten. Er wurde von der Zollverwaltung aufgestellt, um einen „Anschluss an die vorhandenen Zollgebäude weitere Wohngebäude zu errichten“.



MASS DER BAULICHEN NUTZUNG					
BAUGEBIET	GEPL. GEBÄUDE	ZAHL DER VOLL-GESCHOSSE	GRUND-FLÄCHENZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL	DACHNEIGUNG
WA		II HÖCHSTGRENZE	0.25	0.50	28° - 36°
WA		II " GEBÄUDE DARF BERGSEITS NUR 1-GESCHOSSIG IN ERSCHEINUNG TRETEN	0.25	0.50	"

Ausschnitte Planzeichnung Bebauungsplan „Roosäcker

Auszug Textteil:

Unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksflächen muss

- 1) bei Einzelhäusern die Summe der seitlichen Grenzabstände auf dem gleichen Grundstück gemessen mind. 8,00 m betragen wobei der geringste Abstand 3.00m nicht unterschreiten darf.*
- 2) bei Doppelhäusern der seitliche Grenzabstand je 4.00m betragen*
- 3) bei schräg verlaufenden Grundstücksgrenzen können die Grenzabstände in Gebäudemitte gemessen werden, soweit der Mindestabstand an der Gebäudeecke eingehalten ist.*
- 4) im Rahmen der zulässigen Grenzabstände gelten für die Gebäude- und Fensterabstände die Bestimmungen der Landesbauordnung.*

Die geplanten Gebäude sind 2-geschossig vorgesehen. Bei der vorhandenen Hanglage dürfen die Einzelhäuser bergseits nur eingeschossig in Erscheinung treten. Die Neubauten sollen flachgeneigte Dächer erhalten.

.....

Wohneinheiten (WE):

2-geschossige Gebäude 8 = 16 WE

bergseits 1-geschossige talseits

2-geschossige Gebäude 9= 12 17 = 28 WE

Voraussichtliche Einwohnerzahl (EW)

28 x 3,2 = 90 EW

Wohndichte 70 EW/ha

.....

Die Höhe der Gebäude darf vom fertig planierten Gelände bis zur Traufe betragen:

bei 1-geschossigen Gebäuden talseits gemessen 3,50 m

bei 2-geschossigen Gebäuden talseits gemessen 6,20 m

Der sichtbare Sockel der Gebäude ist niedrig zu halten. Er darf nicht mehr als 0,45 m betragen

Die Ausführung eines Kniestocks ist bis 0,30 m Höhe zulässig.

Die Festsetzungen des über 40 Jahre alten Bebauungsplans sind der damaligen Zeit geschuldet und stehen einer zeitgemäßen Bebauung in vielen Punkten entgegen. Sie weisen zum Teil Ermessensspielräume auf, die sehr unterschiedlich interpretiert werden könnten. Weiterhin basiert der Bebauungsplan auf der Rechtsgrundlage des damals geltenden Bundesbaugesetzes, das seit geraumer Zeit durch das Baugesetzbuch ersetzt wurde. Ebenso ist die Landesbauordnung mittlerweile mehrfach geändert worden, so dass auf die zitierten Festsetzungen nicht mehr angewendet werden können.

Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche ist viel größer als die maximale Grundflächenzahl. Zudem ist diese angenommene Wohndichte weit über heutigen Zahlen für Wohngebiete in Tengen (Durchschnitt im FNP 47,2 EW / ha).

6.1 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Um dem Bedarf an Wohnraum auch im Sektor Geschosswohnungsbau entgegen zu kommen sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans im beschriebenen Bereich dahingehend geändert werden, dass eine zeitgemäße Bebauung möglich ist. Zudem soll mit der Anpassung das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach §1a Baugesetzbuch berücksichtigt werden.

Die Baugrenzen werden angepasst, die überbaubare Fläche durch Baugrenzen wird deutlich reduziert, die GRZ nur geringfügig erhöht und somit die städtebauliche Ordnung verbessert. Die Festsetzungen bezüglich der Kubatur der Gebäude, insbesondere die Höhenfestsetzungen, Dachneigung und Örtliche Bauvorschriften zu Grenzabständen und zur Gestaltung werden durch zeitgemäße Festsetzungen ersetzt.

6.2 Geplante Bebauung

Auf den Grundstücken sind zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 5 Wohnungen geplant. Die Wohnungsgrößen mit 1- Zimmer-Appartements, 2-, 3- und 4 Zimmerwohnungen orientieren sich am aktuellen Bedarf.

Die Gebäude liegen weitgehend in den Baugrenzen des Bebauungsplans von 1974, nur der Grenzabstand zum Flst. Nr. 2309 wurde an die Vorgaben der aktuellen Landesbauordnung angepasst. Die Grundflächen betragen 220 m² und 230m². Die Gebäude haben zwei- bis drei Geschosse mit flach geneigten Walmdächern.

Die notwendigen Stellplätze sind zum Teil in integrierten Garagen, die direkt von der Straße anfahrbar sind untergebracht. Weitere Stellplätze sind offen angelegt.

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung orientieren sich an der vorliegenden Planung. Es wurde Toleranzen eingeräumt, um das Bauvorhaben in der Werkplanung ggf. noch anpassen zu können.



7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die Gebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet - WA“ wurde aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der Lage, Eigenart und Größe des Plangebiets ausgeschlossen

7.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche und die maximale Gebäudehöhe bestimmt. Als maximale Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt des Daches (First) und wird auf m ü. NN im jeweiligen Baufenster festgesetzt. Die Höhen orientieren sich am Bestand, bzw. der Höhen der Nachbargebäude. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wurde verzichtet, da in erster Linie die Höhe begrenzt werden soll und die sich streng an der Umgebungsbebauung orientiert.

Die GRZ wird von 0,25 auf 0,27 erhöht. Dies liegt immer noch deutlich unter der Obergrenze von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete, ermöglicht jedoch die zeitgemäße Ausnutzung des Baugrundstücks. Die Kubatur wird zudem durch die absolute Höhe der Gebäude und der Dachneigung bestimmt. Diese liegt unter der Höhe die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans von 1974 möglich gewesen wäre.

Die bestehende Baugrenze wurde orientiert sich an der vorliegenden Planung. Es wurde eine geringe Toleranz eingeräumt, um Anpassungen in der weiteren Planung zu ermöglichen. Die geplante überbaubare Fläche durch die Baugrenze ist deutlich kleiner als die bestehende.

Es wird die offene Bauweise, eingegrenzt auf Einzelhäuser, gewählt.

Die neuen Festsetzungen ermöglichen eine Bebauung in moderner und wirtschaftlicher Bauweise, sind jedoch in Kubatur, Dichte und Körnung dem Bestand des Baugebiets angepasst.

7.3 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Um eine neue Überbauung des Grundstücks möglichst kompakt zu halten, sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, offene Stellplätze dürfen auch außerhalb angelegt werden.

7.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Laut Wassergesetz des Landes Baden-Württemberg ist die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf anzustreben. Um den Schadstoffeintrag in das Grundwasser über Retentionsmulden auszuschließen, wurde der Verzicht auf Eindeckung der Dächer mit unbeschichtetem Metall in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Für den Bereich wurde im Juni 2019 eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen. Es wurden Vögel und Fledermäusen erfasst. Fazit des Gutachtens war, dass für die Artengruppe der Fledermäuse und Vögel erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können, wenn entsprechende Maßnahmen in den Bebauungsplan übernommen und umgesetzt werden. Die sind im Einzelnen zeitlich angepasster Baustellenbetrieb, die Reduktion von Lichtemissionen, der Erhalt von Bäumen sowie die Pflanzung von Bäumen und einer Hecke. Für den Artenschutz am Haus wird empfohlen, zusätzliche Habitate für Vögel und Fledermäuse zu schaffen.

Zwei vorhandenen Birnbäume an der nördlichen Gebietsgrenze sind als Leitstruktur wichtig und werden deshalb zum Erhalt festgesetzt. Sie sind im zeichnerischen Teil mit entsprechenden Planzeichen festgesetzt. Die Leitstruktur wird durch die Pflanzung einer Hecke ergänzt. Im Einzelnen wird auf das beigefügte artenschutzrechtliche Gutachten verwiesen.

7.5. Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrecht

In dem ca. 3,0 m breiten Streifen der von der Straße „Zum Junkholz“ nach Nordosten zur Schulstraße führt, liegt eine Wasserleitung. Diese ist weder durch Baulasten oder grundbuchrechtlich gesichert. Es wird jedoch Leitungsrecht zugunsten der Stadt Tengen dauerhaft eingeräumt, um den Anschluss und die Entwicklung der nördlich liegenden Grundstücke zu sichern.

7.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Gestaltung der Freiflächen und als Beitrag zum Klimaschutz sollen mindestens 5 Bäume, vorzugsweise Obsthochstämme gepflanzt werden. Die Zahl orientiert sich an Festsetzungen, die für Neubaugebiete in der Regel angenommen wird (1 Baum pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche).

8. Örtliche Bauvorschriften

Es wurden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung des Gebäudes bezüglich des Dachs, zu den Einfriedungen und zur Gestaltung der unbebauten Flächen des Grundstücks aufgestellt. Diese dienen der Gestaltung des Neubebauung, Anpassung an den Bestand und der möglichst umweltschonenden Bebauung.

9. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Straße „Zum Junkholz“ über die Straße „Roosäcker“ und Marktstraße. Die Wasserversorgung und die Entwässerung können durch Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt werden.

10. Baugebot nach § 176 Baugesetzbuch

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.

Da die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans seit über 40 Jahren brach liegen, beabsichtigt die Stadt Tengen über das Instrument des Baugebots den Bereich zeitnah einer Bebauung zuzuführen und somit dem dringenden Bedarf an Wohnraum zu entgegen zu kommen. Der Bescheid soll unmittelbar nach Inkrafttreten der Satzung mit der Frist von 2 Jahren zugestellt werden.

11. Flächenbilanz

Flst. Nr	Grundstücks- fläche	Flächen Gebäude	Garagen+ Nebenanlagen	Stellplätze	GRZ	Überbaubare Fläche bei GRZ 0,27	Überbaubare Fläche neues Baufenster	Überbaubare Fläche altes Baufenster	GRZ 0,25
3550	801,00	220,03		30,47	0,27	216,27	250,28	354,71	200,25
3552 (Weg)	105,41			34,83	0,00	28,46			26,35
3549	844,61	229,83	40,59	50,65	0,27	228,04	316,51	405,32	211,15
Summen / ∅ m² (gerundet)	1751	445	41	116	0,26	473	567	760	438

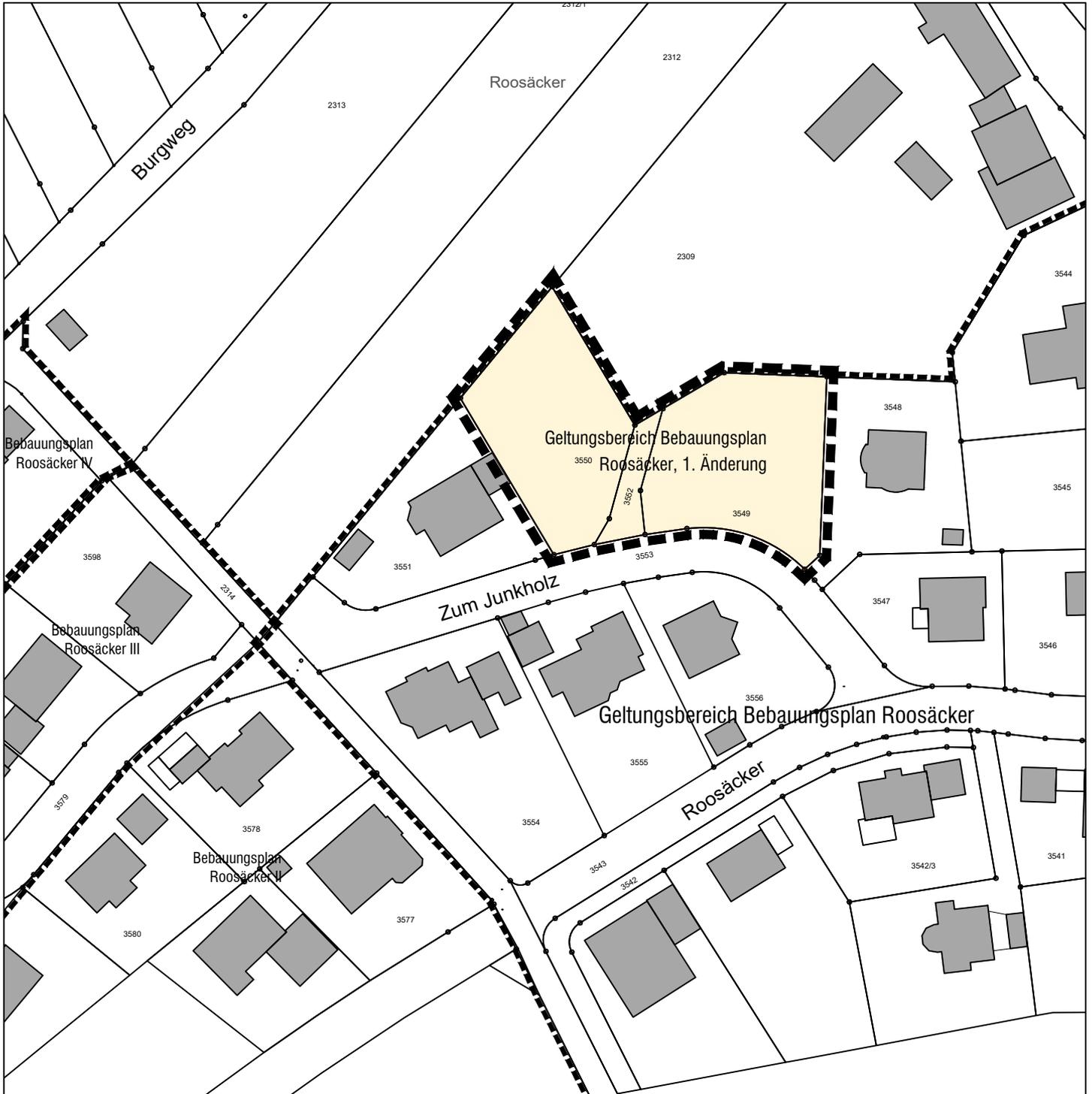
Tengen, den 11.07.2019

planungfuchs

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



Abgrenzungslageplan



M 1:1.000

Tengen, den 11.07.2019

