

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GELTUNGSBEREICH "HÄGENWIESEN"

2.1 RECHTSGRUNDLAGEN

2.1.1 BAUGESETZBUCH (BauGB)

vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
in der Fassung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137).
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2852)

2.1.2 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (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. 1990 I 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 19.12.2000 (GBl S. 760)

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. Zulässig sind (§ 4, Abs.2 BauNVO)

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

3. Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4, Abs.3 BauNVO) :

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Alle weiter in § 4, Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen werden nicht zugelassen.

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

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

A) GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

Die Ermittlung der Grundfläche erfolgt nach § 19 BauNVO.

Die Angaben in den Nutzungsschablonen im Bebauungsplan sind zu beachten.

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

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.

Für eine Zulassung von Abweichungen der Festsetzung vom unteren Bezugspunkt sowie von der Wand- und Firsthöhe gilt der § 31 Abs.2 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde. Abweichungen sind im Rahmen der Ausnahmeregelung zu reglementieren, wonach die Ausnahme nach Art, Umfang und Zweckbestimmung zu bestimmen ist.

Festgesetzt ist die:

1. Wandhöhe (WH)

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

WH = 3,90 m

2. Firsthöhe (FH)

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

FH = 9,00 m

C) BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

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

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. Begründet wird diese Festsetzung dadurch, dass der Abstand zur Strasse L188 und zu den geplanten Stichstrassen eingehalten werden muss. Von dem best. Bach ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen von baulichen Anlagen (auch Parkplätzen) freizuhalten.

Dort, wo Baugrundstücke unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen grenzen, müssen Nebenanlagen mindestens 50 cm von der Grenze entfernt bleiben, um den Verkehrsraum im Falle überragender Teile bei Fahrzeugen und im Bereich Parkraum besser nutzen zu können.

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).

2.2.5 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Stellplätze und Garagen für Personenkraftwagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Begründet wird diese Festsetzung dadurch, dass der Abstand zur Strasse L188 und zu den geplanten Stichstrassen eingehalten werden muss. Von dem best. Bach ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen von baulichen Anlagen (auch Parkplätzen) freizuhalten.

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.

Dort, wo Baugrundstücke unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen grenzen, müssen Garagen mindestens 50 cm von der Grenze entfernt bleiben, um den Verkehrsraum im Falle überragender Teile bei Fahrzeugen und im Bereich Parkraum besser nutzen zu können.

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).

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

Zur Wahrung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, enthält der Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen nach § 9 (1+25) des BauGB, um einerseits den landschaftsprägenden Vegetationsbestand zu sichern und andererseits bauliche Anlagen in die freie Landschaft einzubinden.

A) ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Durch Planzeichen sind Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Insgesamt ist je ca. 300 m² Grundstücksfläche, wenn die nachbarrechtlichen Grenzabstände dies zulassen, ein mittel- bis hoch wachsender Baum zu pflanzen oder zu erhalten.

Hinsichtlich der exponierten Lage des Baugebietes am südöstlichen Ortseingang wird als eingrünende Maßnahme festgesetzt, dass pro Grundstück mindestens 1 Hochstamm (einheimisches Gehölz) gepflanzt werden muss.

Die zugelassenen Arten sind in der nachfolgenden Pflanzenliste im Anhang (Grünordnungsplan) aufgeführt. Vom Gesundheitsamt Konstanz wird auf gesundheitliche Gefahren bei Anpflanzungen giftiger Pflanzenarten hingewiesen.

Bei Neupflanzungen sind ausschließlich heimische Arten in Form von in der Pflanzliste (Grünordnungsplan) als Anlage aufgeführten, nichtgiftigen, standorttypischen Pflanzengesellschaften (Sukzession) zu verwenden.

Im Bereich des bestehenden Baches werden einzelne Obstbäume und Sträucher erhalten, soweit die Erschließung dies ermöglicht und die künftigen Eigentümer dieses befürworten. Die Pflege und Nachpflanzung dieses Grün/Gewässerrandstreifens stellt eine Ausgleichsmaßnahme dar, welche zur Lebensraumvielfalt im Baugebiet beiträgt und gleichzeitig eine Einbindung und Durchgrünung des Gebietes gewährleistet.

Ein Grünordnungsplan mit Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in die Natur wurden von Herrn Breunig, Institut für Botanik und Landschaftspflege aus Karlsruhe aufgestellt. Der Grünordnungsplan ist den Textlichen Festsetzungen als Anhang angefügt.

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

A) STRASSENBAU

Das geplante Baugebiet wird über die Ortsstrasse Wiesenstrasse und die Landstrasse "L188" nach Büßlingen erschlossen.

Der Straßenbaulastträger ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.

Der bisher bestehende Radweg muss für die innere Erschließung ausgebaut werden. Die Durchfahrt für den landwirtschaftlichen Verkehr zu den landwirtschaftlichen Fluren im östlichen Anschluss an das Baugebiet über die Landstrasse L188 bleibt erhalten.

B) EIN- UND AUSFAHRTVERBOT

Am Südlichen Ende der auszubauenden Erschließungsstrasse und entlang der L 188 besteht ein Ein- und Ausfahrverbot zu den angrenzenden Grundstücken .

Die einzelnen Grundstücke müssen über die geplanten Erschließungsstraßen im Nord-Osten angefahren werden.

Von diesem Verbot ausgenommen ist die Zufahrt von Rettungsfahrzeugen am Südlichen Ende der auszubauenden Erschließungsstrasse. Hierfür wird ein beweglicher Block in die Erschließungsstrasse gesetzt. Durch diesen Block ist der Weg jedoch so abzugrenzen, dass er nicht als reguläre Ausfahrt benutzt werden kann.

2.2.8 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§9(1) BAUGB)

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Flächen sind Sichtfelder in Einmündungsbereichen von Straßen.

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Bepflanzung und Einfriedung in einer Höhe ab 0,60 m über Oberkante Fahrbahnrand freizuhalten.

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(1) NR.21 BAUG 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.

Zur Versorgung des Neubaugebietes ist eine Trafostation erforderlich. Die Erschließung der Neubauten erfolgt über 1-kV-Erdkabel von dieser Station aus. Für die 20-kV-Kabelstrecke, die außerhalb des Plangebietes verläuft, wird ein Durchleitungsrecht eingeräumt.

Die genaue Festlegung der Leitungstrassen und Bauabläufe erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung in Abstimmung mit den übrigen Versorgungsträgern.

Ein Lageplan der Energiedienst GmbH mit Darstellung der Trafostation und der Leitungen ist dem Bebauungsplan als Anhang beigefügt.

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.

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 78224 Singen, Robert-Gerwig Straße 2, Tel.: 07731/825-370**, in die genaue Lage dieser Anlage einweisen lassen.

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. Im gesamten Baugebiet wurde bei Bohrungen Grundwasser angetroffen. Nach einer geotechnischen Stellungnahme zu dem Baugebiet wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung von einem Bemessungswasserstand für das Grundwasser auf Oberkante des vorhandenen Geländes (GOK) ausgegangen werden muss. Aufgrund des vorhandenen, hoch anstehenden Grundwassers ist für alle Baugruben eine Wasserhaltung notwendig. Je nach Größe und Tiefe der Baugrube kann dafür eine offene Wasserhaltung mit Pumpensümpfen ausreichend sein oder es ist eine wasserdichte Umschließung der Baugrube notwendig. Um Setzungen vermeiden zu können muss hier der Einzelfall jeweils untersucht werden.

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. Für den Bau und den Betrieb der Abwasserkanalisation wird auf den §45 e WG (Wassergesetz, Planfeststellung und Genehmigung) hingewiesen. Eine Wiederversickerung ist nur in sehr begrenztem Umfang möglich. Den Bauherren wird der Einbau von Regenwasserzisternen mit möglichst großem Speichervolumen und mit Überlauf in einen Vorfluter empfohlen, um die Kanalisation so wenig wie möglich zu belasten.

D) ABFALLENTSORGUNG

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Einrichtungen (Deponie, Kompostieranlage) 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. 10 und 14, die über die neu geplanten Stichwege erschlossen werden, hat die Entsorgung des Hausmülls nur im Einmündungsbereich der jeweiligen Stichstraße zu erfolgen.

Für die anliegenden Anwesen des Stichweges mit Wendemöglichkeit, Grundstücke Nr.:01,02,03,04,05,06, und 07 hat die Entsorgung des Hausmülls nur im Einmündungsbereich Stich Wendehammer zu erfolgen.

Die Müllbehälter müssen von dem Eigentümer des Grundstückes an den Einmündungsbereich der Stichstraße gestellt werden.

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

A) 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.

B) BAUGRUNDVERHÄLTNISSE/BODENGUTACHTEN

Es wurde im Vorfeld eine geotechnische Stellungnahme zum Baugrund des geplanten Baugebietes von den Ingenieuren Kempfert und Partner GmbH erarbeitet, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende Baugrundbeurteilung nicht auf konkrete Bauwerke ausgerichtet ist und wegen des setzungswilligen Untergrundes und bei der Klärung noch offenstehender, hydrogeologischer Fragen für jedes einzelne Gebäude und Bauvorhaben eine Detailuntersuchung mit angepasster Beurteilung und Gründungsberatung durch ein privates Büro erfolgen muss.

2.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.3.1. BAUSTOFFE UND MATERIALIEN

Bei dem Plangebiet handelt es sich durch seine Lage um ein eher exponiertes Gebiet (Ortsrandlage) und daher soll es durch auffallende, extreme Baukörper nicht zu sehr hervorgehoben werden.

Die Gebäude sollen bestmöglichst, harmonisch in das Landschaftsbild eingebunden werden.

Der Bebauungsplan enthält daher die nachfolgenden Festsetzungen über die Örtlichen Bauvorschriften.

A)

Für die Dachform, Dachneigung und Firstrichtung sind die Festsetzungen im Bebauungsplan maßgebend.

Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer festgesetzt.

Die Dachneigung ist durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Die Firstrichtung ist im Bebauungsplan durch Planzeichen festgelegt.

Doppelhäuser müssen eine in sich einheitliche Dachneigung aufweisen.

Die Dacheindeckung der neuen Gebäude ist mit Ziegeln bzw. Dachsteinen herzustellen. Die Farbe der Dacheindeckung wird in allen Rot- Braun- und dunklen Grautönen zugelassen. Die Oberfläche darf nicht glänzend oder reflektierend sein (ausgenommen bei Verglasungen).

Blecheindeckungen sind nicht zugelassen. In Ausnahmefällen können für Gaupen und Erker Blecheindeckungen zugelassen werden.

Dachaufbauten, Dachgaupen sind zulässig, wenn ihre Gesamtlänge $\frac{1}{3}$ der zugehörigen Firstlänge nicht überschreitet.

Die Gaupenform (Schlepp-, Spitz- oder sonstige Form) ist nicht festgesetzt.

Der obere Aufsatzpunkt (Gaupenfirst) muss deutlich unter dem First des Hauptdaches liegen.

Dächer von Nebengebäuden und Garagen sollen in Dachneigung und Dachdeckung dem Dach des Hauptgebäudes angepasst sein.

Es sind jedoch auch flache oder flachgeneigte Dächer zugelassen. Sofern flache Dächer zur Ausführung kommen, werden diese mit Begrünungen in Form von Bepflanzung aus Gräsern, bodenbedeckenden Gehölzen oder Wildkräutern empfohlen und zugelassen.

B)

Je Gebäude ist eine Außenantenne zugelassen.

Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sind auf der Hälfte der jeweiligen Dachfläche, farblich abgestimmt, zulässig.

2.3.2. UNBEBAUTE FLÄCHEN UND 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.

Die im Plan eingezeichneten Sichtdreiecke für die Erschließungsstraßen sind von jeglicher sichtbehindernder Bebauung, Einfriedung und Bepflanzung über einer Höhe von 0,60 m über Fahrbahnniveau freizuhalten.

Dort wo Baugrundstücke unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen grenzen, müssen feste Einfriedungen mit allen Bestandteilen, sowie Nebengebäude und Garagen mindestens 50 cm von der Grenze entfernt bleiben, um den Verkehrsraum im Falle überragender Teile bei Fahrzeugen und im Bereich Parkraum besser nutzen zu können.

Von der Einfahrtseite von Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,50 m Tiefe anzulegen. Dieser darf nicht eingefriedigt werden.

Von dem best. Bach ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen von baulichen Anlagen (auch Parkplätzen) freizuhalten.

2.3.3. AUFFÜLLUNGEN UND ABGRABUNGEN

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

Die Geländegegebenheiten der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

2.4 SONSTIGES

2.4.1 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Für Ausnahmen und Befreiungen von den planungsrechtlichen Festsetzungen
gilt § 31 BauGB.
Für Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften gilt § 56 LBO.

Tengen, 17.03.2003

Der Bürgermeister
Helmut Groß

Der Planer
Rainer Wezstein