



---

Bebauungsplan

**„Ob den Häusern IV“**

Grundstücke Flst. Nrn. 2895, 2896, 2896/2, 2897  
und teilweise 515  
Gemarkung Tengen



**Satzung**  
über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften  
**„Ob den Häusern IV“**  
Gemarkung Tengen  
§13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

---

Rechtsgrundlagen

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<br>und zu den örtlichen Bauvorschriften | vom 11.07.2019 |
| 5. Umweltanalyse  | vom 06.09.2019 |
| 6. Untersuchung des Außengebietsabflusses                               | von 07.2018    |

§ 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:



WA1	6,10m GD 6,50m FD
EDH	0,35
GD / FD	20°-35°

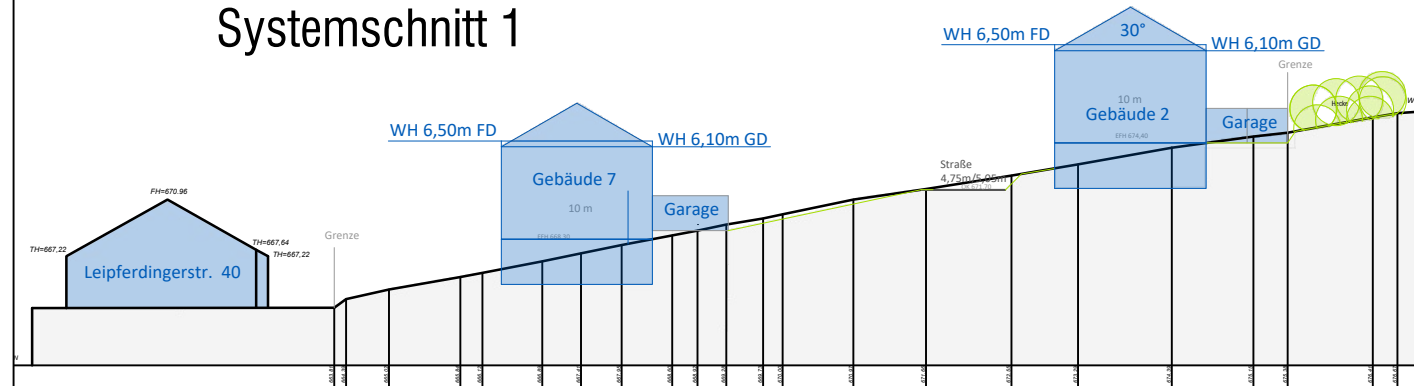
WA3	6,10m GD 6,50m FD
EDH	0,35
GD / FD	20°-35°

Schnitt 1

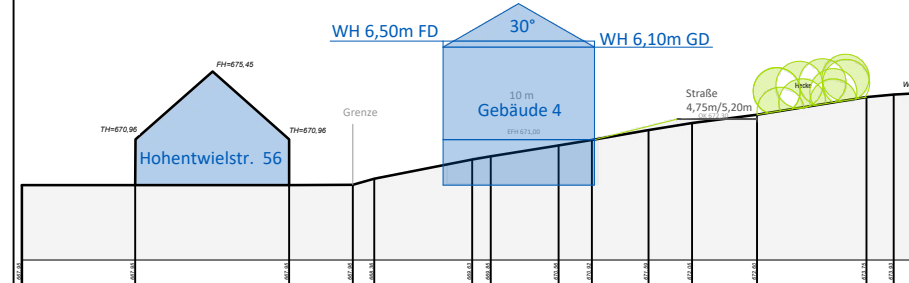
Schnitt 2

WA2	6,10m GD 6,50m FD
ED	0,35
GD / FD	20°-35°

### Systemschnitt 1



### Systemschnitt 2



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

AG Allgemeines Wohngebiet

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

GH Gebäudehöhe über EFH (Einschrieb im Baufenster)

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

ED offene Bauweise - Einzel- oder Doppelhäuser

EDH offene Bauweise - Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen

Baugrenze

Nutzungsschablone			
WA	max. 6,50 m	Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Gebäudehöhe
ED	GRZ	Bauweise	Grundflächenzahl
GD, FD	20°-45°	Dachform	Dachneigung

Verkehrsflächen  
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

SV Straßenverkehrsfläche

SB Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

OG Öffentliche Grünfläche mit Graben

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

LR Leitungsrecht für Abwasserkanal

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

Bäume erhalten

### Allgemein

Bestehende Gebäude und Nebengebäude

Bestehende Grundstücksgrenzen

Feldhecke - Biotop Nr. 181173350051

Nachrichtliche Übernahme

bestehende Wirtschaftswege

Böschungen

Höhenlinien

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Gebäudestellung

### Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Art oder des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

### Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

GD Gengeiges Dach -Satteldach, Walmdach, Zelt Dach

FD Flachdach



Bebauungsplan  
"Ob den Häusern IV"  
Gemarkung Tengen M 1:500



Planfertigung  
Radolfzell, den 11.07.2019

planurfuchs  
Waltraut Fuchs Dipl.-Ing. (FH)  
Seestraße 41 78315 Radolfzell  
tel 07732 989 2550 mobil 01737535331  
mail@planurfuchs.de www.planurfuchs.de

Katastergrundlage 12.03.2019

### 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**  
Gemarkung Tengen

**Planungsrechtliche Festsetzungen**  
zum Bebauungsplan  
„Ob den Häusern IV“

---

- 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 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
- Gebäudehöhen § 18 BauNVO  
- maximale Wandhöhe in m über EFH (Erdgeschossfertigfußbodenhöhe)  
Als maximale Gebäudehöhe gilt bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Dachdeckung mit der aufgehenden Wand, bei Flachdächern der oberste Punkt der Attika  
Die EFH ist in der Planzeichnung im Baufenster festgesetzt. Von ihr darf *maximal 1,0 m* in Abhängigkeit von Platzierung und des Gebäudes und entwässerungstechnischen Vorgaben abgewichen werden.
- 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 und Balkone maximal um 1,50m überschritten werden.
- Terrassen sind bis zu 15 qm außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, sofern sie mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.
- 4. Bauweise** **§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, § 22 Abs. 2 BauNVO**
- Es ist die offene Bauweise; Im WA2 ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt.  
Im WA 1 und WA3 sind Einzel- oder Doppelhäuser und Hausgruppen Bauweise festgesetzt.

- 5. Garagen, Carports und Stellplätze** **§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB**  
Die Errichtung von oberirdischen Garagen und Carports ist auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Zur Straßenkante ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 5m einzuhalten. 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 außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 7. Öffentliche Grünflächen** **§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB**  
Im Bereich des offenen Grabens sind öffentliche Grünflächen festgesetzt.
- 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** **§ 9 (1) Nr. 20 BauGB**
- 8.1 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.
- 8.2 Zeitlich angepasster Baustellenbetrieb  
Die notwendige Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen sind außerhalb der Fledermaus-Sommerquartierszeit und Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchzuführen. Bei Rodung im Winterhalbjahr ist vorab ein Fledermausexperte hinzuzuziehen, um zu überprüfen, ob die Bäume als Winterquartiere genutzt werden. Falls überwinterte Fledermäuse vorgefunden werden, sind diese vor Rodung fachgerecht zu bergen. 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 Schutz des Oberbodens durch fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung  
Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im direkten Eingriffsgebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung (BodSchG BW §§ 1-4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens 2 m Höhe, bei Lagerung des Oberbodens länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Anschließend flacher (Mächtigkeit Auftragschicht i. d. R. 20 cm) und landschaftsgerechter Einbau des Bodenaushubs im Gebiet.
- 8.4 Reduktion von Lichtemissionen  
Die Beleuchtung muss im ganzen Plangebiet auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß reduziert werden. Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende, sparsame Leuchtmittel (z.B. dimmbare LED-Leuchten mit Warmlicht. Lichttemperatur 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 zu reduzieren. Wo möglich sind Bewegungsmelder zu verwenden.

- 8.5 Schaffen zusätzlicher Nistquartiere für Vögel  
Vor Rodung der Bäume sind an den zu erhaltenden Bäumen drei Halbhöhle-, Höhlen-, oder andere Vogelnistkastensysteme für Arten wie Feldsperling, Grauschnäpper, Hausrotschwanz, Meisenarten oder Stare anzubringen
- 8.6 Ansaat der öffentlichen Grünflächen  
Die öffentlichen Grünflächen entlang des Grabens sind als Saum mit autochthonem Saatgut einzusäen. Die Pflege der Flächen soll durch Mahd 2x jährlich extensiv bewirtschaftet werden.
- 9. Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrecht § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB**  
Auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche ist ein Leitungsrecht zugunsten der tiefer liegenden Grundstücke für die Entwässerung dauerhaft einzuräumen.
- 10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**  
Pro angefangenen 400 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein regionaltypischer, hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Erhaltene Bestandsbäume werden angerechnet.  
Der Stammumfang bei der Pflanzung beträgt mind. 14-16 cm (Obstbaum: 12-14). Die Befestigung erfolgt mittels Zweiflock, und Verbiss- und Wühlmausschutz ist muss angebracht werden. Für Arten und Pflanzqualität siehe Pflanzliste 1 (Anhang). Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.  
Zusätzlich sind in den Bäumen Nistkästen (vorzugsweise für Höhlenbrüter) anzubringen
- 11. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b BauG**
- 11.1 Dauerhafter Erhalt von Einzelbäumen  
Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Bäume müssen durch einen Bauzaun geschützt werden, um Stamm-, Astverletzungen und Schädigungen im Wurzelbereich durch Baustellenfahrzeuge zu vermeiden. Wenn kein Zaun aufgestellt werden kann, sind die Stämme mit geeignetem Material zu schützen, um Stammverletzungen zu vermeiden. Der Wurzelraum der Bäume darf nicht befahren werden. Bei einer Versiegelung des Bodens muss z. B. mit Hilfe von Baumrosten gewährleistet werden, dass eine Beeinträchtigung des Wurzelraumes nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung für die Bäume wird. Bei Ausfall sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.
- 11.1 Erhalt und Schutz angrenzender Gehölzstrukturen  
Die außerhalb des Geltungsbereichs östlich gelegene Feldhecke (Biotop Nr. 181173350051) ist zu erhalten. Während des Baubetriebs ist sie durch einen Bauzaun zu schützen, um Schädigungen an Ästen und im Wurzelbereich zu vermeiden. Der Bauzaun ist westlich der Feldhecke zu errichten.

11.1 Pflanzung einer Feldhecke außerhalb des Geltungsbereichs

Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird auf den Flurstücken 2894 und 515 der lückige Feldheckenbestand um ca. 190 m<sup>2</sup> erweitert. Gepflanzt werden gebietsheimische, standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste 4 (Anhang). Pflanzabstand ca. 1,5 m, Pflanzqualität mind. 2xv, 60-100 cm. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Tengen, den 11.07.2019



**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. Dezentrale Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern**

Es wird darauf hingewiesen, dass das auf dem Baugrundstück anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist 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, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Geeignete Maßnahmen sind neben der empfohlenen Dachbegrünung u. a. auch Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung sowie dezentrale Retentionsmulden auf den Baugrundstücken.

**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 Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

#### 4. **Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden Glasscheiben**

Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch Glasscheiben hindurch attraktive Ziele sehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren (z.B. gläserne Verbindungsgänge, über-Eck"-Situationen mit Durchsicht, Schallschutzwände, Glaspavillons) sind zu vermeiden. Großflächig spiegelnden Glasscheiben sind ebenfalls zu vermeiden. Sofern solche Flächen baulich nicht vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zur Risikoreduzierung geeignet.

Siehe Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach für detaillierte Informationen (<http://www.vogelglas.info/>). (Schweizer Vogelwarte/ SCHMID, H., DOPPLER, W., HEYNEN, D. 8: RÖSSLER, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Sempbach.). Dort sind u. a. folgende Punkte zur Minderung von Spiegelungs- oder Transparenzsituationen genannt:

- geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (Punktraster, Bedeckung mind. 250/o)
- möglichst reflexionsarmes Glas (Reflexionsgrad max. 150/o)
- Milchglas, Kathedralglas, Glasbausteine, Stegplatten
- andere undurchsichtige Materialien
- mit Sprossen unterteilte Fenster, Oberlichter statt seitliche Fenster
- Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen

#### 5. **Integration von Fledermausquartieren und Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter**

Es wird die Integration von Fledermausquartieren und Brutmöglichkeiten von Höhlenbrütern wie Star, Meise und andere Vogelarten in Gebäudefronten und die Schaffung weiterer Brut- und Unterschlupfmöglichkeiten in Gebäuden empfohlen.

#### 6. **Ansaat der öffentlichen Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen entlang des Grabens sind als Saum mit autochthonem Saatgut (z.B. Saatgutmischungen der Firma Rieger Hoffmann oder der Firma Syringa) einzusäen (Ansaatstärke 4 g/m<sup>2</sup>). Die Pflege der Flächen erfolgt durch extensive Bewirtschaftung: Mahd 2x jährlich, Abfuhr des Mähgutes, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel.

**Anhang I Pflanzlisten****Pflanzliste 1****Bäume auf privaten Grundstücken**

Pflanzqualität: Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16. Standortgerechte, heimische Arten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

Laubbäume:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus i.S.</i>	Hainbuche auch in Sorten z.B. säulenförmig)
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata i.S.</i>	Winter-Linde auch in Sorten z.B. säulenförmig)

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

**Pflanzliste 2****Hecken für Einfriedungen**

Hecke geschnitten/freiwachsend. Str. mind. 60 – 150 cm.

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind Ersatzgehölze zu pflanzen.

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Deutzia gracilis</i>	Deutzie
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Ribes alpinum</i>	Alpenjohannisbeere i.S.
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

**Pflanzliste 3****Pflanzen für begrünte Zäune**

Botanischer Name	Deutscher Name
Clematis i. S.	Waldreben
Hedera helix i. S.	Efeu
Jasminum nudiflorum	Winter-Jasmin
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Parthenocissus quinquefolia i. S.	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii‘	Dreispitz-Jungfernrebe
Vitis vinifera	Echter Wein

**Pflanzliste 4****Feldhecke**

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn Schlehe
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose

Tengen, den 11.07.2019

# Stadt Tengen

## Gemarkung Tengen

### Begründung

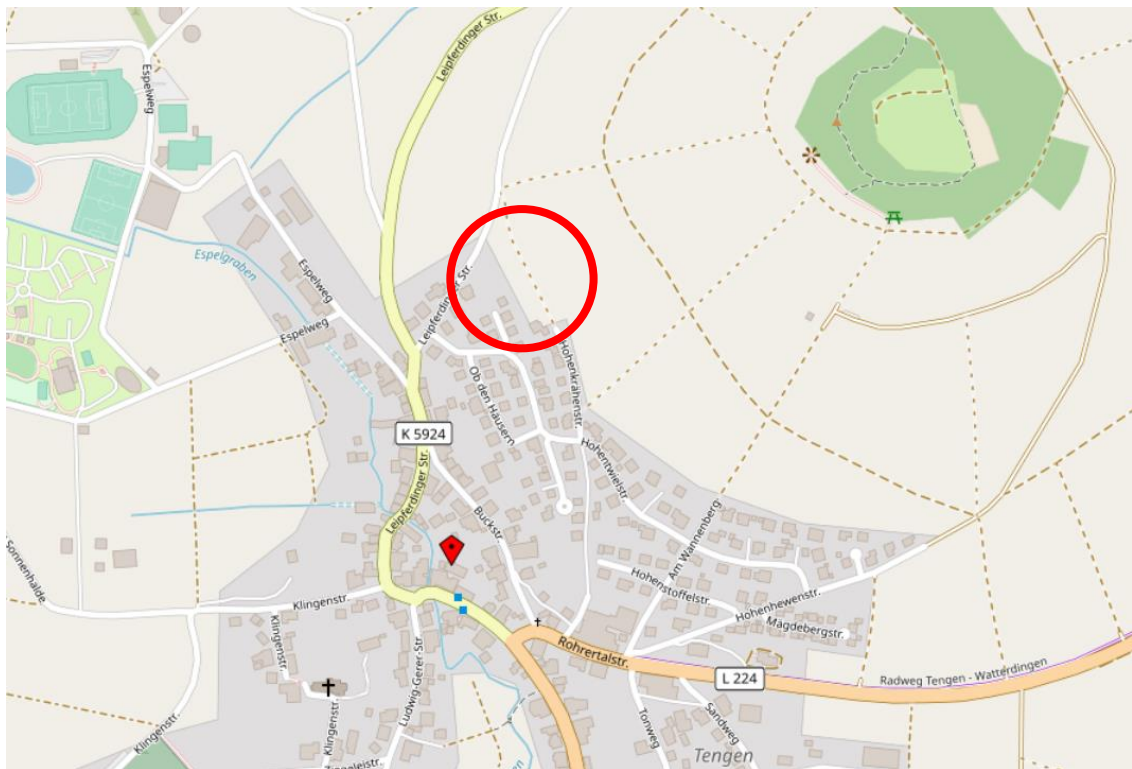
zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften  
„Ob den Häusern IV“  
§13b BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung

#### 1. Anlass und Ziel der Aufstellung der Bebauungsplanänderung

Im Norden der Kernstadt Tengen wurden im Bereich östlich Leipferdinger Straße mehrere Bebauungspläne für Wohngebiete „Ob den Häusern I bis III“ aufgestellt. Im Norden des Gebietes liegt eine Restfläche, die bislang dem Außenbereich zugeordnet ist. Um dem Bedarf an Wohnbebauung, insbesondere für den Wohnungsbau für junge Familien in der Kernstadt Tengen nachzukommen und das Gebiet auch erschließungstechnisch abzurunden, wird der Bebauungsplan „Ob den Häusern IV“ aufgestellt

#### 2. Lage, Beschreibung und Größe der Bebauungsplanänderung

Das Gebiet liegt östlich eines Abschnitts der Leipferdinger Straße, durch den die bestehenden Wohngebiete der Bebauungspläne „Ob den Häusern“ angebunden sind und der im weiteren Verlauf in einen Wirtschaftsweg übergeht. Der Hauptast der Leipferdinger Straße führt als Kreisstraße K5924 nach Norden in Richtung Leipferdingen. Südlich liegt das Gebiet „Ob den Häusern III“ mit der Hohenkränenstraße, der Straße Ob den Häusern und der Hohentwielstraße.



Quelle open street map

Im Südwesten führt die Hohenkränenstraße als Erschließung für die Wohnbebauung bis zu

einer Wendefläche. Danach geht sie in einen Feldweg über. Hier liegt eine Feldhecke, die als Biotop kartiert ist.

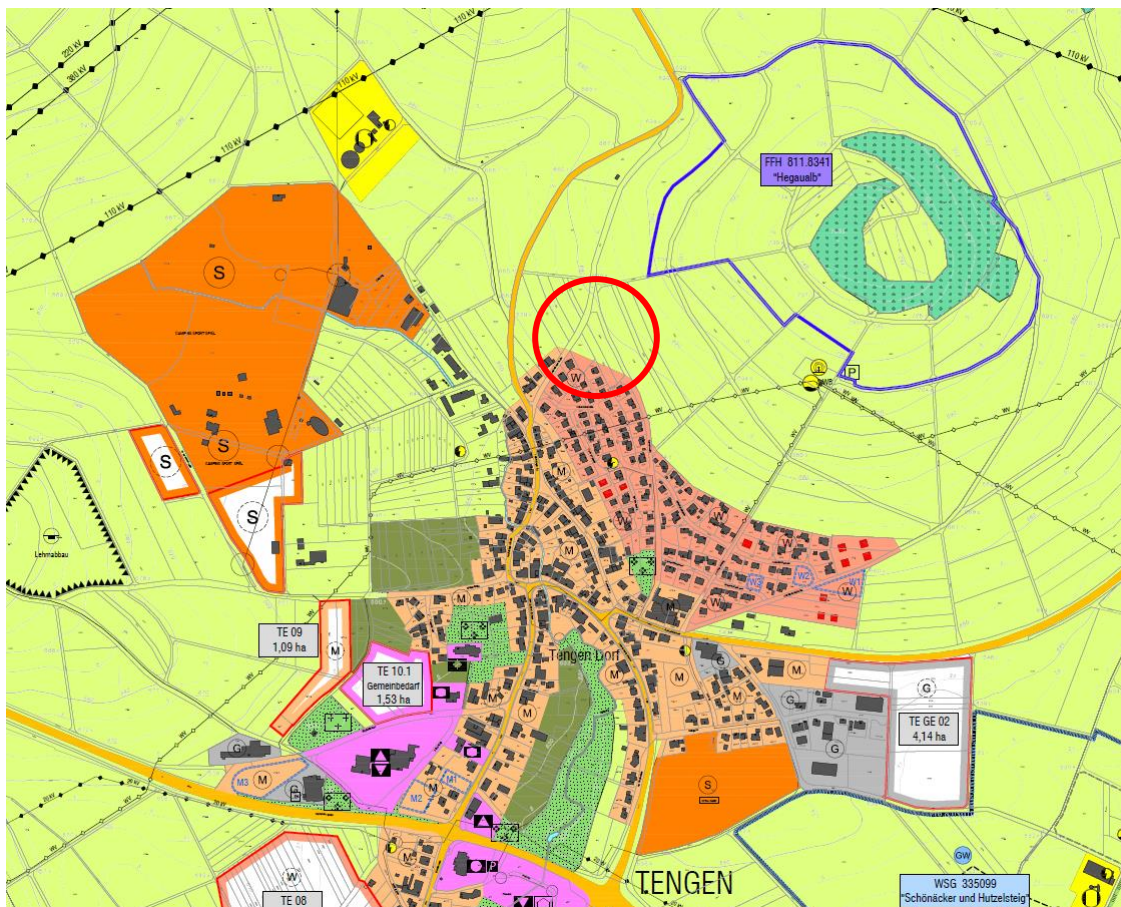
Da das Gebiet am Wannenberg liegt, weist es große Höhenunterschiede auf. Von Osten nach Westen beträgt der Höhenunterschied bis zu 14 Meter, von Süd nach Nord sind es 9 Meter.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 2895, 2896, 2896/2, 2897 und teilweise 515 mit insgesamt einer Fläche von ca. 5.736 qm.

Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Abgrenzungslageplan zu entnehmen.

### 3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Tengen, genehmigt am 08.05.2019 und wirksam seit 17.05.2019, ist das Planungsgebiet weitgehend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein kleiner Teil ist in die bestehenden Flächen für Wohngebiete einbezogen.



Flächennutzungsplan 2018, Fassung Feststellungsbeschluss

#### 4. Verfahren nach § 13b BauGB

##### Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

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

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Der Bebauungsplan „Ob den Häusern IV“ erfüllt diese Voraussetzungen, in Verbindung mit den Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren:

- 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 10.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (Grundfläche maximal 2.290 qm)
- ausschließlich Ausweisung von Flächen für Wohnnutzungen
- unmittelbarer Anschluss des Planungsgebiets an im Zusammenhang bebaute Ortsteile
- 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.

Diese Voraussetzungen treffen für den Bebauungsplan „Ob den Häusern IV“ zu, das Verfahren kann folglich nach § 13 b BauGB durchgeführt werden.

#### 5. Inhalt des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wird als Wohngebiet für Einfamilien-, Doppelhäuser und Hausgruppen aufgestellt. Es ergeben sich aufgrund der Topografie und des Zuschnitts des Gebiets unterschiedliche Grundstücksgrößen, die Einfamilienhäusern auch auf kleiner Fläche ermöglichen. Die Lage und geringe Größe des Gebiets und das Gebot des Flächensparens sowie wirtschaftliche Gesichtspunkte bedingen eine optimale Ausnutzung der Flächen, und eine minimierte Erschließung. Die Straßenbreiten entsprechen einem Wohnweg, öffentliche Stellplätze sind innerhalb des Gebiets nicht vorgesehen.

Da das Gebiet nach § 13b BauGB entwickelt wird, ist nur der Ausgleich für den geschützten Bestand erforderlich. Den ökologischen Randbedingungen wird durch Rücksichtnahme auf den Bestand Rechnung getragen. Darüber hinaus werden naturschützende Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

In den örtlichen Bauvorschriften sind Gestaltungsvorschriften enthalten, die eine zeitgemäße Bebauung möglich machen und zudem gestalterisch hohe Qualität im Umgang mit der anspruchsvollen Lage des Gebiets generieren sollen.

Es sind bis zu acht Einfamilienhäuser geplant. Möglich sind auch weniger Einfamilienhäuser und entsprechend mehr Doppelhäuser oder Hausgruppen, z.B. für Baugemeinschaften.

## 6. Festsetzungen des Bebauungsplans

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

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

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die **GRZ** und **maximale Gebäudehöhen als Wandhöhen** bestimmt. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wurde verzichtet, da in erster Linie Kubatur und Höhenlage der Gebäude im Gebiet wichtig sind und sich an die Umgebung und die Bestandsbebauung anpassen soll.

In den benachbarten Bebauungsplänen Ob den Häusern I und II waren die Kubaturen unterschiedlich festgesetzt:

Ob den Häusern I - 2 Geschosse und steile Dächer mit bis Dachneigung von 28° bis 45°;

Ob den Häusern II - 3,90m Wandhöhe (entspricht 1 ½ Geschossen) und Dachneigung von 35° bis 42°.

Im neuen Baugebiet Ob den Häusern IV wird zwischen diesen Festsetzungen und den Ansprüchen an zeitgemäßes Bauen ein Kompromiss gefunden.

Die GRZ ist mit 0,35 unter der maximal zulässigen GRZ von 0,4 für eine WA und ermöglicht eine angepasste Ausnutzung der Grundstücke trotz lockerer Bebauung.

Die überbaubare Fläche ist durch **Baugrenzen** bestimmt. Diese richten sich nach der bewegten Topografie und der optimierten Ausnutzung der Grundstücke.

Es wird die **offene Bauweise**, eingegrenzt auf Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen gewählt. Diese Festsetzung lässt zu, dass auf die Nachfrage an unterschiedlichen Bauformen im Einfamilienhausbau entsprechend reagiert werden kann.

### 6.3 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Sie sind so zu platzieren, dass keine großen Niveaungleichungen des Geländes über vorgenommen werden müssen.

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

Für das Gebiet wurde eine Umweltanalyse erstellt. Die darin vorgeschlagenen Maßnahmen wurden festgesetzt und mit Hinweisen ergänzt. Sie dienen dem möglichst schonenden Umgang mit der Fläche. Dies sind im Einzelnen der Verzicht auf Eindeckung der Dächer mit unbeschichtetem Metall, zeitlich angepasster Baustellenbetrieb, Schutz des Oberbodens durch fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung sowie die Reduktion von Lichtemissionen. Ergänzend dazu wurden Pflanzvorschriften und die Anbringung von Nisthilfen für Höhlenbrüter aufgenommen. Ergänzend sind blütenreiche Einsaaten, die besonders bienenfreundlich sind, vorgeschlagen und auf den öffentlichen Grünflächen festgesetzt.

Die außerhalb des Plangebiets liegende Feldhecke wird geschützt, der innerhalb liegende Teil und ein Streifen, der die neue Erschließung tangiert, wird durch Ersatzpflanzung ausgeglichen.



### 6.5. Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Durch die Höhenlage der internen Erschließungsstraße können die Gebäude 3 – 6 nur in einen Schmutzwasserkanal der südwestlich hangabwärts über die Grundstücke führt, entwässert werden. Zur Sicherung dieser Leitungsführung ist ein Leitungsrecht zugunsten der höherliegenden Grundstücke dauerhaft einzuräumen. Gegebenenfalls kann alternativ mit Hebeanlagen in einen Kanal in der neuen Erschließungsstraße entwässert werden.

### 6.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Gestaltung der Freiflächen und als Beitrag zum Klimaschutz sollen Laubbäume gepflanzt werden. Die Zahl orientiert sich an den Grundstücksgrößen (1 Baum pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) und der Umweltanalyse.

### 6.7 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der Fläche ist aus der früheren Nutzung ein relativ großer Baumbestand erhalten. Durch die Planung ist es möglich einen Teil der kartierten „Sehr erhaltenswerten Bäume“ zum Erhalt festzusetzen. Die Lage der neuen Erschließungsstraße wurde entsprechend gewählt.

### 6.8 Hinweise

Es sind Hinweise zum Umgang mit archäologischen Bodenfunden sowie Hinweise zur Ökologie, resultierend aus der Umweltanalyse im Plangebiet aufgenommen.

## 7. Örtliche Bauvorschriften

Es sind Vorschriften zur Gestaltung der Gebäude bezüglich der Dachform, -neigung und -farbe aufgenommen. Möglich sind geneigte Dächer als Sattel-, Walm- oder Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 35°. Dies entspricht weitgehend den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne „Ob den Häusern“ I und II. und schafft behutsame gestalterische Angleichung.

Die Dachform wurde erweitert, es sollen auch zukünftig Flachdächer möglich sein.

Flachdächer ermöglichen zeitgemäßes und wirtschaftliches Bauen, den optimalen Einsatz von Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung und können zudem durch Begrünung zum Klimaschutz, schonenden Umgang mit Boden und Entwässerung (Pufferung von Niederschlag) beitragen.

Weiterhin sind dezidierte Vorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke und der Einfriedungen aufgenommen. Mit diesen wird vermieden, dass die landschaftliche Qualität und besondere Lage des Gebiets durch den Einsatz von sehr preiswerten und minderwertigen Bauteilen gemindert wird.

Aus diesem Grund muss auch mit den Höhenunterschieden sensibel umgegangen werden, die Eingriffe in das Gelände sind auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen.

Inbesondere der Einsatz von Betonfertigelementen, die dazu führen, dass die Niveauunterschiede im Gelände in sehr einfacher Weise abgefangen werden, führen zu einem unbefriedigenden Stadtbild. Sie sind deshalb ausgeschlossen. Dies gilt auch für Kies- oder Schotterflächen, die zudem aufgrund der Topografie des Gebiets nicht geeignet und nur mit hohem Aufwand anzulegen wären. Die unbebauten Flächen sollen begrünt und gärtnerisch angelegt werden.

Notwendige Stützmauern sind mit Naturmaterialien auszuführen, die zudem einen Beitrag zur Ökologie leisten.

**8. Erschließung**

Von der Hohenkrähenstraße, bzw. des Wendehammers wird eine Straße (Wohnstraße) mit 4,75 m bzw. 5,20 (Verkehrsfläche inkl. B Schrammbord und Arbeitsraum)) bis zur Leipferdinger Straße geführt. Die Steigungen liegen zwischen 6% und 9%.

Die Leipferdinger Straße wird bergauf in der bestehenden Breite von 5,20 m bis zur Einmündung der neuen Straße verlängert. Der vorhandene Entwässerungsgraben bleibt weitgehend offen und wird lediglich in Bereich der Straßeneinmündung verdolt.

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

Es wurde eine Untersuchung des Außengebietsabflusses für das NB „Ob den Häusern IV“ durch das Ingenieurbüro Reckmann durchgeführt, dessen Ergebnis „Der für das geplante Neubaugebiet „Ob den Häusern IV“ maßgebende Lastfall 1 führt an keiner Stelle des betrachteten Kanalabschnitts zum Überstau. Damit ist eine Erschließung des Gebiets sowie die damit verbundene Ableitung des oberhalb entstehenden Oberflächenabflusses in die bestehende Regenwasserkanalisation aus hydraulischer Sicht möglich.“ eine Grundlage für Planung des Gebiets „Ob den Häusern IV“ darstellt. Auf das Gutachten wird im Detail verwiesen (Beifügung).

**9. Flächenbilanz**

Fläche Bebauungs- plan	Ge- bäude	Flächen Grundstücke m <sup>2</sup>	Allgemeines Wohngebiet m <sup>2</sup>		Verkehrs Flächen m <sup>2</sup>	Grünflächen m <sup>2</sup>
	<b>1</b>	705	<b>1.269</b>	<b>Interne Er- schließung</b>	632	296
	<b>2</b>	561				
	<b>3</b>	438		<b>1.671</b>	<b>Leipferdinger Straße</b>	170
	<b>4</b>	386				
	<b>5</b>	377				
	<b>6</b>	471	<b>Wirtschafts- weg</b>		151	
	<b>7</b>	655				
	<b>8</b>	894	<b>1.548</b>			
<b>5.736 m<sup>2</sup></b>			<b>4.489</b>		<b>953</b>	<b>296</b>

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



**Stadt Tengen**  
Gemarkung Tengen

**Örtliche Bauvorschriften**  
zum Bebauungsplan  
„Ob den Häusern IV“

---

- 1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen** **§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO**
- 1.1 Dächer**
- Geneigte Dächer**  
zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer  
- Dachneigung 20° bis 35°  
- Dacheindeckung in gedeckten rotbraunen oder grauen Farbtönen
- Flachdächer**  
Mindestens extensiv begrünt gemäß Hinweisen  
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 3 Anhang)  
- Hecken gemäß Pflanzliste 2 (Anhang )
- 3. Grundstücksgestaltung** **§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO**
- 3.1** Geländeänderungen sind auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen. Niveaueingleichungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu +/- 1,0 m zulässig.  
Stützmauern sind in Naturstein auszuführen. Stützmauern aus Betonfertigelementen sind nicht zulässig. Gabionen sind zu begrünen gemäß Pflanzliste 3 (Anhang).
- 3.2** Gestaltung der unbebauten Flächen  
Die nicht überbauten Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Terrassen zu begrünen und möglichst blütenreich zu bepflanzen.  
Kies- und Schotterflächen sind nicht zulässig.
- 3.3** Verwendung offener Beläge  
Zufahrts-, Parkierungsflächen und Wege sind mit offenporigem, wasserdurchlässigem Belag auszuführen. Geeignete Beläge sind Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Drainpflaster.

Tengen, den 11.07.2019

**II. HINWEISE****1. Dachbegrünung**

Flachdächer von neu zu errichtenden Gebäuden oder Gebäudeteile mit max. 5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 10 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z. B. Saatmischung der Firma Syringa: M10 – extensive Dachbegrünung oder der Fa. Rieger-Hofmann: Nr. 18 Dachbegrünung/ Nr. 19 Dachbegrünung/ Sedumsprossen). Ansaatstärke: ca. 2 g/m<sup>2</sup> bzw. 40–70 g/m<sup>2</sup>. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Eine Kombination mit Photovoltaik ist zulässig.

**Anhang I****Pflanzliste 2****Hecken für Einfriedungen**

Hecke geschnitten/freiwachsend. Str. mind. 60 – 150 cm.

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind Ersatzgehölze zu pflanzen.

Botanischer Name	Deutscher Name
Carpinus betulus	Hainbuche
Deutzia gracilis	Deutzie
Ligustrum vulgare	Liguster
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere i.S.
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

**Pflanzliste 3****Pflanzen für begrünte Zäune**

Botanischer Name	Deutscher Name
Clematis i. S.	Waldreben
Hedera helix i. S.	Efeu
Jasminum nudiflorum	Winter-Jasmin
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Parthenocissus quinquefolia i. S.	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii‘	Dreispitz-Jungfernebe
Vitis vinifera	Echter Wein

