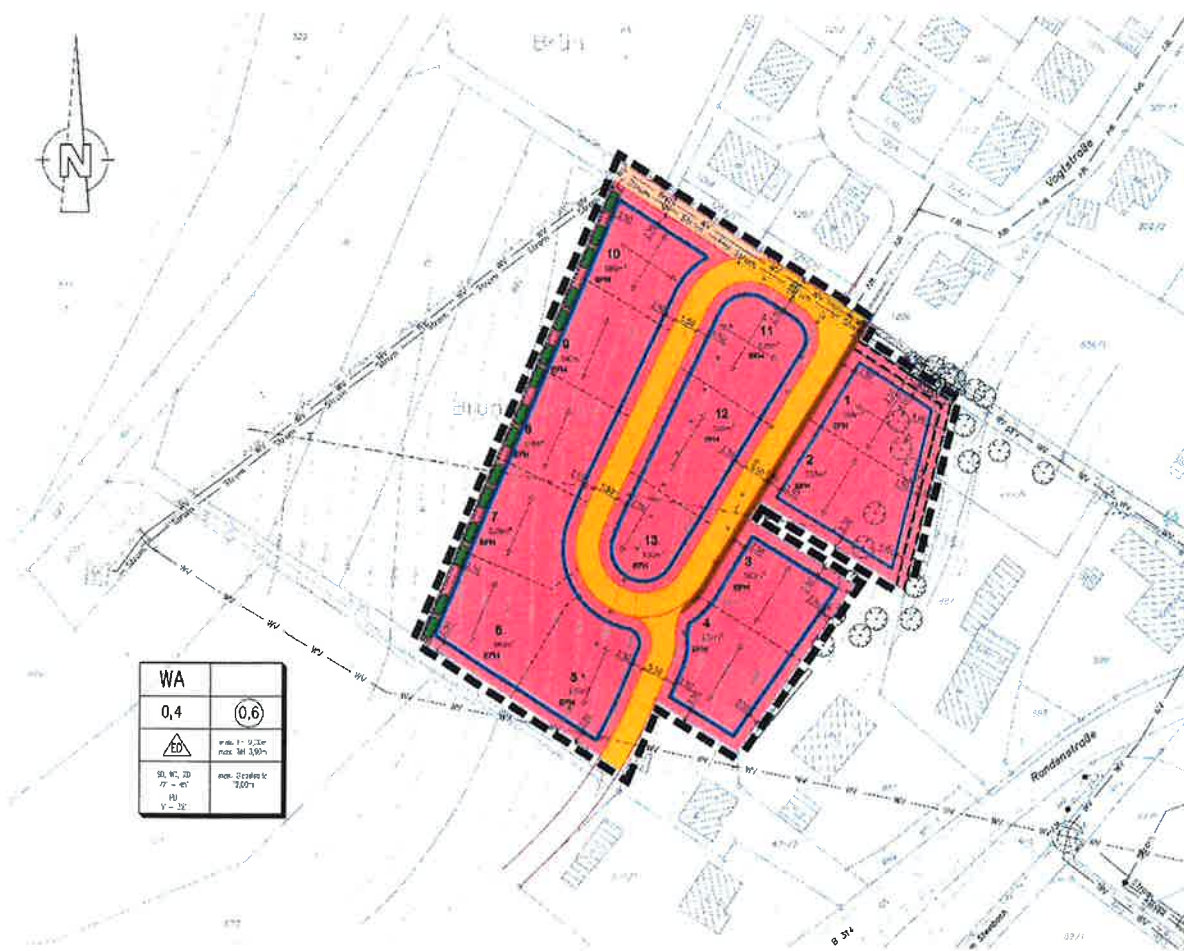




Bebauungsplan „Schloßblick“

Gemarkung Blumenfeld



Satzung über

- a. **Bebauungsplan „Schlossblick“, Lageplan**
- b. **Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schlossblick“**

Rechtsgrundlage und Satzungsbeschluss

Nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. S. 1748), der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Seite 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden - Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. April 2013 (GBl. S. 55) hat der Gemeinderat der Stadt Tengen in öffentlicher Sitzung am 30.03.2015 den Bebauungsplan „Schlossblick“, Gemarkung Blumenfeld, mit Lageplan und Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan vom 30.03.2015 maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung Bebauungsplan „Schlossblick“

Der Bebauungsplan „Schlossblick“, Stadt Tengen, Gemarkung Blumenfeld, besteht aus:

1. Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen vom 30.03.2015
2. Bauvorschriften mit örtlichen Vorschriften vom 30.03.2015

Dem Bebauungsplan sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung zum Bebauungsplan „Schlossblick“ vom 30.03.2015
2. Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vom 30.03.2015

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt. Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB handelt, wer aufgrund von § 9 Abs. 1 Nr. 25 b ergangenen Festsetzungen zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten Bebauungsplan „Schlossblick“

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs.3 BauGB)

Tengen, den 11. Mai 2015



Groß, Bürgermeister

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

N B "Schlossblick"

OT Blumenfeld

I. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (Bundesgesetzblatt S. 1548).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), i. d. F. der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. Seite 358, ber. S. 416), zuletzt geändert d. Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209)
- Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 04.08.2003 (GBl. S. 590).
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) Art. 1 vom 25.06.2005 (BGBl. I Nr. 39, S. 1865)
- Gemeindeordnung für Baden - Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 20)

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB

- 1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zeichnerischen Abgrenzung des Lageplans.
- 1.2 Für den räumlichen Geltungsbereich wird die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO i.V. m. § 1(6) BauNVO festgesetzt. Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Fläche können nach § 4 Abs. 3 folgende Nutzungen bzw. Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig sind:

2. sonstige nicht störende Gewerbe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Es gelten die Eintragungen im Lageplan (siehe Nutzungsschablonen).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Wand- und Firsthöhenangabe.

Die Angaben sind den Nutzungsschablonen im Lageplan zu entnehmen. Sie gelten als Höchstwerte.

3. Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

Die Angaben über die max. Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl sind den Nutzungsschablonen im Lageplan zu entnehmen. Sie gelten als Höchstwerte.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB und § 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhen sind durch die im Lageplan festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhen (= Höhe des Fertigfußbodens), der Dachneigungen und der Firsthöhe festgelegt (siehe Nutzungsschablonen im Bebauungsplan).

Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH):

entsprechend der Einschriebe im zeichnerischen Teil als Obergrenze. Dabei ist eine um bis zu 1,00 m tieferliegende EFH zulässig.

Firsthöhe (FH):

entsprechend der Einschriebe im zeichnerischen Teil als Obergrenze. Die Firsthöhe wird gemessen ab Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Oberkante First in eingedecktem Zustand. Es gelten die Eintragungen in den Nutzungsschablonen.

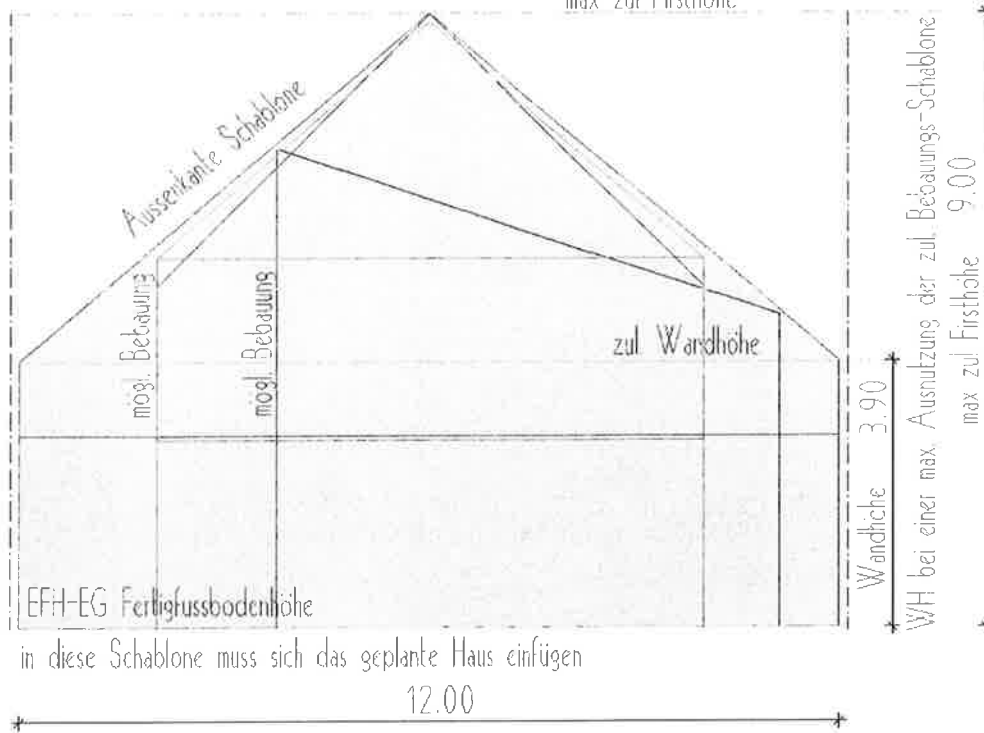
Wandhöhe (WH):

entsprechend der Einschriebe im zeichnerischen Teil als Obergrenze bei Ausnutzung der max. Gebäudebreite, gemessen ab Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Außenwand und Oberkante Dachhaut.
Die Wandhöhen können bei Einhaltung der festgesetzten Bebauungsschablone und einer geringeren Gebäudebreite höher genutzt werden.

Die Eintragungen in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

Bebauungs-Schablone

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



5. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Eintragungen in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

6. Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

Die Bauweise ist als offene Bauweise nach § 22 (2) Bau NVO festgesetzt.

Zulässig sind Einzelhäuser oder Doppelhäuser entsprechend der Eintragungen in den Nutzungsschablonen.

Für die Bauweise und Stellung der Gebäude gelten die eingetragenen zeichnerischen Darstellungen und die Bebauungsschablone mit den dargestellten zulässigen Haustypen. Die Dachform und Dachneigung sind dem Lageplan und der Bebauungsschablone zu entnehmen.

7. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen (§9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (1) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Lageplan festgesetzt.

Die max. Länge der Giebelseite wird auf 12,00 m festgelegt.

Wintergärten oder sonstige Glasanbauten sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken (§ 9 (1) 4 BauGB)

- 8.1 Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig. Die Höhe der Nebenanlage darf nicht über der Traufhöhe des Hauptgebäudes liegen. Anlagen für Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

- 8.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig. Zu öffentlichen Flächen ist dabei mit Gebäudeflächen, die keine Tor- und Türöffnungen haben, ein Grenzabstand von min. 0,50m einzuhalten, der eine Wandbegrünung noch ermöglicht.
Vor der Garage ist im Wohngebiet zur öffentlichen Fläche eine Aufstellfläche von min. 5,50 m einzuhalten.
- 8.3 Dort, wo Baugrundstücke unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen oder Feldwege angrenzen, müssen Nebenanlagen und Garagen mit ihren Zufahrten mindestens 80 cm von der Grenze entfernt bleiben.

9. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Sichtdreiecke sind grundsätzlich sowohl bei den Erschließungsstraßen als auch im Bereich privater Hofzufahrten an den öffentlichen Verkehrsraum von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Bepflanzung und Einfriedung in einer Höhe ab 0,60 m über Oberkante Gehweghinterkante bzw. Fahrbahnrand freigehalten, auch ohne dass sie im Bebauungsplan extra ausgewiesen sind.

10. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 und 26 BauGB)

Die Flächen für den öffentlichen Verkehr sind im Lageplan eingezeichnet.

11. Grünflächen (§ 9 (1) 15, 20 und 25 BauGB)

- 11.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen
Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Bestehende Bäume, die erhalten werden, werden angerechnet. Es sind nur die in der Pflanzenliste (Anlage) aufgeführten Bäume zu verwenden.
- 11.2 Abgrenzung zur freien Landschaft
Entlang der nordwestlichen Begrenzung des Baugebietes ist auf den Baugrundstücken als Übergang zur freien Landschaft eine aufgelockerte heckenartige Bepflanzung von Laubgehölzen über jeweils mindestens die Hälfte der nordwestlichen Grundstücksgrenzlänge vorgeschrieben, um eine Abgrenzung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen mit entsprechender Staumentwicklung und ggf. Pflanzenschutzmittelabdrift zu erreichen.
Es sind nur die in der Pflanzenliste (Anlage) aufgeführten Gehölze zu verwenden.
- 11.3 Ersatzmaßnahmen

Zur Kompensation des Eingriffs durch die Baumaßnahmen werden gem. Umweltbericht folgende Ersatzmaßnahmen festgelegt:

K 1: Herstellen der ökologischen Durchgängigkeit der Biber durch Ausbau von 4 kleinen Sohlschwellen (Maßnahme 2 gem. Machbarkeitsstudie) in der Ortslage Büsslingen sowie Ausbau von 2 größeren Sohlschwellen und Aufbrechen der gepflasterten Sohle mit Einbau von Störsteinen (Maßnahme 3 gem. Machbarkeitsstudie) unterhalb der Ortslage Büsslingen.

K 2: Umwandlung von Acker in Grünland und Feldhecken „Schweizersreutenen“, Flst. 1575/1, Teil; Gemarkung Büsslingen

III. örtliche Bauvorschriften

1. Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen

Die Höhenlage wird durch den Straßenbauentwurf bestimmt. Straßenböschungen (Auftrag oder Abtrag) sind, soweit sie 50 cm Höhenunterschied zwischen Straße und natürlichem Gelände überschreiten, im Lageplan dargestellt. Böschungen sind, auch wenn sie nicht dargestellt sind, zu dulden.

2. Gebäude - Fassaden (§ 74 (1) 1 LBO und § 11 LBO)

Reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind, mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen, nicht zulässig. Die Oberflächen der Außenwände sind, mit Ausnahme von Sichtmauerwerk, zu verputzen. Holzverkleidungen sind zulässig.

3. Dachgestaltung (§74 (1) 1 LBO)

Die Dachflächen sind mit einem nicht stark reflektierenden Bedachungsmaterial kleinen Formats (Ziegel oder Dachsteinen) einzudecken. Dachaufbauten sind zulässig. Die Summe der Gaupenbreiten darf 1/2 der gesamten Gebäudelänge nicht überschreiten.

4. Grundstücksgestaltung (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Grundstücksgestaltung soll sich möglichst nach der topographischen Gestalt des Geländes richten, so dass Geländeänderungen auf ein Minimum reduziert werden. Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem best. Gelände sind nur bis max. 1,0 m zulässig. Die Geländegegebenheiten der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Grundstücksbefestigungen (Zufahrten, Zugänge, Terrassen usw.) sind in der Weise vorzunehmen, dass möglichst viel Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert, zum Beispiel durch Verwendung von Rasenpflastersteinen. Es dürfen keine Asphalt- oder geschlossene Betonflächen hergestellt werden. Pflasterflächen sind in Splitt zu verlegen und einzusanden.

Es ist darauf zu achten, möglichst wenig Grundstücksflächen zu befestigen.

5. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und Bodenschätzen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden. Böschungen ab 50 cm Höhe sind im Bebauungsplan eingetragen.

Soweit es für die Zufahrt zum Grundstück erforderlich ist, dürfen diese Böschungen aufgefüllt bzw. abgegraben werden; sie dürfen jedoch nicht durch Stützmauern, die mehr als 20 cm über der Straßenhöhe hinausragen, ersetzt werden.

Abstützungen der Straßeneinfassungen (Rückenstützen) sind in einer Breite von 25 cm ab Hinterkante Randeinfassung und einer Tiefe von 50 cm ab Oberkante Randeinfassung auf den privaten Grundstücken zu dulden, Abgrabungen bzw. Auffüllungen sind 30 cm zurück zu setzen. Sie dürfen jeweils 70 cm nicht überschreiten.

6. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO in Verb. mit § 20 NRG)

Entlang der öffentl. Flächen sind zur Abgrenzung der Grundstücke Hecken zulässig. Es müssen dabei die in der Pflanzliste aufgeführten Heckenpflanzen verwendet werden. Es können auch Holzzäune (Scheren- oder Lattenzäune) auf Sockelmauern anstelle der Hecken angeordnet werden, wobei die Sockelmauern bodeneben (0 cm Mauerhöhe) auszuführen sind. Die Zaunhöhe darf 0,80 m nicht überschreiten (Sicht). Bei Zäunen ist ein Abstand von min. 10 cm zwischen Unterkante Zaun und Gelände einzuhalten, um Kleintieren das passieren zu ermöglichen.

Die Vorderkanten von Einfriedigungen aller Art müssen 50 cm von der Grundstücksgrenze zu öffentl. Straßen- und Gehwegflächen zurückgesetzt werden, um einen freien öffentlichen Raum zu gewährleisten (entsprechend Schrammbord).

Hecken sind entsprechend ihrer endgültigen Breite zurückzusetzen und können mittels innenliegender Maschendrahtzäune, die sie überwachsen, gesichert werden.

Die Verwendung von Stacheldraht und Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Es wird auf die Regelungen des Nachbarschaftsrechtes des Landes Baden-Württemberg hingewiesen.

7. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Das Erstellen von Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet ist generell nicht gestattet.

8. Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit (§74 (2) 2 LBO)

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Die Aufstellfläche vor Garagen wird nicht angerechnet.

9. Grundstücksentwässerung (§74 (3) 2 LBO)

Die Entwässerung der Baugrundstücke erfolgt im Mischsystem. Das Regenwasser der Hofflächen sowie das Straßenwasser und das häusliche Schmutzwasser aus dem Gesamtgebiet wird über die vorh. Mischwasserkanalisation abgeleitet.

Regenwasser von unbelasteten Hofflächen sowie von Dachflächen darf aufgrund der geologischen Verhältnisse (Gutachten liegt bei der Stadt Tengen vor) nicht versickert werden. Es ist in den Mischwasserkanal abzuleiten.

Wasser aus Drainagen ist über die vorh. Drainage-/Fremdwasserleitung abzuführen.

10. Altablagerung (§ 75 LBO)

Im Bereich des Bebauungsplangebietes liegen keine derzeit bekannten Altablagerungen.

IV. Hinweise

1. Anforderungen an Bauvorlagen:

Die Baurechtsbehörde kann bei Vorliegen der Voraussetzungen gem. § 2 Abs. 3 LBO VVO zusätzliche Bauvorlagen verlangen, aus denen Höhenlagen und Lage zu den Nachbargebäuden und Straßen ersichtlich sind.

1.1 Höhenlage der Gebäude

Dem Baugesuch sollen Geländeschnitte bezogen auf NN mit Einzeichnung des vorh. und geplanten Geländes und des geplanten Gebäudes beigelegt werden.

Die Geländeschnitte sind dabei entlang der Gebäudeseiten über die gesamte Grundstückslänge einschl. der Straße und der Nachbargrundstücke zu legen.

1.2. Nachbargebäude

Sind auf den Nachbargrundstücken Gebäude bereits vorhanden, sollen diese in den Plänen lage- und höhengerecht eingezeichnet werden.

2. Umweltbericht:

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans wird ein Umweltbericht mit einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt und ein Ausgleichskonzept entworfen (gesonderte Anlage als Teil der Begründung). Die Festsetzungen im Umweltbericht dienen dem Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt nach § 1a BauGB. Die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplangebiets werden in den Bebauungsplan übernommen.

3. Lage des Baugebiets:

3.1 Landwirtschaftliche Nutzung

Die Flächen südlich und westlich des Baugebiets werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Beeinträchtigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung, z.B. durch Geruchsbelästigungen, Staubentwicklung u.ä. sind zu tolerieren.

Es finden die Regelungen des Nachbarschaftsrechtes des Landes Baden-Württemberg Anwendung.

3.2 Baugrund

Als Baugrund steht unter Verwitterungsschichten oder Moräne Juranagelfluh oder Massenkalk an.

Aufgrund der geologischen Verhältnisse wurde seitens der Stadt Tengen im Vorfeld ein geologisches Gutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten ist bei der Stadt Tengen einsehbar.

Bei tieferen Einschnitten in den Hang oder sonstigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen wird die Baugrundberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. Archäologische Funde

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Kreisarchäologen,

Am Schlossgarten 2, 78224 Singen
(07731/61229 oder 0171/3661323),

mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Knochen, Scherben, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Denkmalpflege (79083 Freiburg, 0761/2083570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

5. Nachrichtliche Übernahmen

5.1 Nutzung von Regenwasser

Bei der Nutzung von häuslichem Dachablaufwasser ist das DVGW – Arbeitsblatt W 555 zu beachten.

5.2 Verminderung des Oberflächenwasserabflusses

Das Merkblatt der Gewässerdirektion Donau / Bodensee (Anhang 3) über Maßnahmen zur Verminderung des Oberflächenwasserabflusses bei bebauten oder zur Bebauung vorgesehenen Gebieten ist zu berücksichtigen.

V. Ordnungswidrigkeiten

Auf die Bußgeldvorschriften wird hingewiesen. Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt. Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB handelt, wer aufgrund von § 9 Abs. 1 Nr. 25 b ergangenen Festsetzungen zuwiderhandelt.

Owingen, den 30.03.2015

Tengen, den **11. MAI. 2015**



Ing.-Büro Reckmann GmbH
Henkerberg 12
88696 Owingen



Bürgermeisteramt



Anhang 1

Pflanzliste

Anlage Pflanzenlisten

Auswahl im Siedlungsbereich geeigneter Arten:

a) großwüchsige Gehölze erster Ordnung

Hauptsortiment

Betula verrucosa	/ Hänge-Birke
Fraxinus excelsior	/ Gewöhnliche Esche
Populus tremula	/ Zitter-Pappel
Quercus petraea	/ Traubeneiche
Quercus robur	/ Stieleiche

weitere geeignete Arten

Acer platanoides	/ Bergahorn
Acer pseudoplatanus	/ Spitzahorn
Fagus sylvatica	/ Rotbuche
Tilia cordata	/ Winter-Linde
Tilia platyphyllos	/ Sommer-Linde
Ulmus glabra	/ Berg-Ulme

b) kleinwüchsige Gehölze zweiter Ordnung

Hauptsortiment

Acer campestre	/ Feldahorn
Carpinus betulus	/ Hainbuche
Prunus avium	/ Vogel-Kirsche

weitere geeignete Arten

Prunus padus	
subsp. Padus	/ Gewöhnliche Traubenkirsche
Sorbus torminalis	/ Elsbeere

Obsthochstämme (für die Region geeignete Sorten)

Mindestkronenansatz: Freiland: 170-180 cm, Hausgarten 160 cm.

Äpfel:

Jakob Fischer
Boskoop
Wiltshire
Brettacher
Sonnenwirtsapfel
Bohnapfel
James Grieve
Gravensteiner
Berlepsch
Glockenapfel
Ontario

Birnen:

Bayrische Weinbirne

Sülibirne
Karcherbirne
Palmischbirne
Metzer Bratbirne
Kluppertebirne
Kirchensaller Mostbirne
Harrow Sweet; Harrow Delight
Clapps Liebling
Alexander Lukas
Conference

Kirschen

Sam
Schwarze Schüttler
Magda
Teickners Schwarze Herzkirsche
Hederlinger
Schattenmorelle

Zwetschgen:

Hauszwetschge Typ Gunzer oder Schüfer
Fellenberg

Mirabellen:

Nancy-Mirabelle

Reneklode:

Graf Althanns Reneclode
Große Grüne Reneclode
Schuler Reneclode
Ouillins Reneclode

Walnuss

Hecken und Feldgehölze

Hauptsortiment

Cornus sanguinea	/ Roter Hartriegel (schwach giftig)
Corylus avellana	/ Haselnuß
Euonymus europaeus	/ Pfaffenhütchen (stark giftig)
Ligustrum vulgare	/ Liguster (stark giftig)
Rosa canina	/ Hundsrose
Viburnum lantana	/ Wolliger Schneeball (schwach giftig bis giftig)

weitere geeignete Arten

Cornus mas	/ Kornelkirsche
Lonicera xylosteum	/ Rote Heckenkirsche (giftig)
Rhamnus cathartica	/ Kreuzdorn (giftig)
Rosa rubiginosa	/ Wein-Rose
Sambucus nigra	/ Schwarzer Holunder (grüne Teile schwach giftig)
Sambucus racemosa	/ Trauben-Holunder (grüne Teile schwach giftig)
Viburnum opulus	/ Gewöhnl. Schneeball(schwach giftig bis giftig)

Fassadenbegrünung

Selbstklimmer:

Hedera helix	/ Efeu (stark giftig)
Hydrangea petiolaris	/ Kletter-Hortensie
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	/ Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“	/ Wilder Wein

benötigen Rankhilfe:

Aristolochia macrophylla	/ Pfeifenwinde
Campsis radicans	/ Trompetenwinde
Clematis alpina	/ Alpen-Waldrebe
Clematis montana	/ Bergrebe
Clematis vitalba	/ Gemeine Waldrebe
Humulus lupulus	/ Hopfen
Jasminum nudiflorum	/ Winterjasmin (stark giftig)
Lonicera caprifolium	/ Jelängerjelier (giftig)
Polygonum aubertii	/ Schling-Knöterich
Rosa-Hybriden	/ Kletterrosen
Vitis-Hybriden	/ Echter Wein
Wisteria sinensis	/ Blauregen

Dachbegrünung

Sedum album	/ Weißer Mauerpfeffer
Sedum acre	/ Scharfer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	/ Milder Mauerpfeffer
Festuca ovina	/ Schafschwingel
Allium schoenoprasum	/ Schnittlauch
Potentilla argentea	/ Silber-Fingerkraut
Carex ornitopoda	/ Vogelfuß-Segge
Carex flacca	/ Blaugrüne Segge
Hieracium pilosella	/ Kleines Habichtskraut
Potentilla verna	/ Frühlings-Fingerkraut
Thymus in Sorten	/ Thymian
Genista tinctoria	/ Färber-Ginster
Salix rosmarinifolia	/ Rosmarin-Weide
Sanguisorba minor	/ Kleiner Wiesenknopf
Chrysanthemum leucanthemum	/ Margerite
Alchemilla millefolium	/ Frauenmantel
Prunella vulgaris	/ Kleine Prunelle

Wildobst

Malus silvestris	/ Holzapfel
Sorbus aria	/ Mehlbeere
Sorbus aucuparia	/ Vogelbeere
Sorbus torminalis	/ Elsbeere
Prunus avium	/ Wildkirsche

BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch)

zum Bebauungsplan

N B "Schlossblick"

im OT Blumenfeld

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um den Bedarf an Baugrundstücken im Ortsteil Blumenfeld abdecken zu können.

Dringender Wohnbedarf ist gegeben, da im OT Blumenfeld keine öffentlichen Baugrundstücke zur Verfügung stehen und mehrere konkrete Bauabsichten bestehen.

Um die weitere Eigenentwicklung nicht zu blockieren, sieht die Stadt Tengen dringenden Handlungsbedarf, baldmöglichst baureife Grundstücke bereitstellen zu können.

Die zu überplanenden Flächen sind im Besitz der Stadt bzw. sind vertraglich gesichert.

1.2 Einfügung in die Bauleitplanung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht der Zielrichtung der Stadt. Das Planungsgebiet schließt an den südlichen Rand des vorh. Baugebiets Brühl II und an den westlichen Rand der Altbebauung an und rundet die vorhandene Bebauung zur freien Feldflur hin ab.

Die Fläche ist im derzeitigen Flächennutzungsplan nicht enthalten. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

Die zu überbauende Fläche wurde bisher überwiegend als Ackerfläche genutzt.

1.3 Lage

Das geplante Baugebiet liegt am westlichen Ortsrand von Blumenfeld.

Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.

Die Topographie weist ein gleichmäßiges Gefälle in West - Ost - Richtung auf.

1.4 Größe

Das Planungsgebiet hat:

eine Gesamtgröße von ca.	0,93 ha	=	100 %
davon entfällt auf Verkehrsfläche ca.	0,16 ha	=	17 %
auf Baugrundstücke ca.	0,77 ha	=	83 %

1.5 Verkehrskonzept

1.5.1 Neubaugebiet

Die Erschließung des Baugebiets ist aus der vorhandenen Topographie vorgezeichnet.

Um einen vernünftigen Winterdienst auch bei parkenden Fahrzeugen im Straßenraum zu ermöglichen, wurde eine ausreichende Straßenbreite gewählt. Die zukünftige Erschließungsstraße soll mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m als Ringstraße geführt werden.

1.5.2 Zufahrtsstraße

Das Baugebiet wird über die bestehende Erschließungsstraße des NB Brühl II und die geplante Erschließungsstraße erschlossen. Richtung Süden wird die Straße für eine mögliche spätere Erweiterung bis zum Ende des Geltungsbereichs fortgeführt und an den derzeit vorh. Wiesenweg Richtung Westen angebunden.

1.6 Bauliche Nutzung

Das städtebauliche Gesamtkonzept sieht eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor.

Es ist bei der Bauausführung zu berücksichtigen, dass das natürliche Gelände weitgehend erhalten bleibt. Bei der Festlegung der Garagenhöhen ist ebenfalls die Topographie zu berücksichtigen.

1.7 Stellplätze und Garagen

Aufgrund der besonderen Situation im ländlichen Raum ist erfahrungsgemäß von 2 Fahrzeugen pro Wohneinheit auszugehen.

Es werden deshalb 2 Stellplätze/WE auf den Wohngrundstücken gefordert, sofern nicht andere Regelungen aus der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze dagegen sprechen. Die Anzahl der Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen ist entsprechend nachzuweisen.

Die Garagen und Carports sind in ihrer Bauform und Fassadengestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen. Mit dieser Regelung soll eine Auflockerung ermöglicht werden. Innerhalb des Baugebiets ist vor den Garagen eine Aufstellfläche von 5,50 m einzuhalten.

1.8 Abgrenzung zur freien Landschaft

Entlang der nordwestlichen Begrenzung des Baugebietes ist auf den Baugrundstücken als Übergang zur freien Landschaft eine aufgelockerte heckenartige Bepflanzung von Laubgehölzen über jeweils mindestens die Hälfte der nordwestlichen Grundstücksgrenzlänge vorgeschrieben, um eine Abgrenzung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen mit entsprechender Staubeentwicklung und ggf. Pflanzenschutzmittelabdrift zu erreichen. Es sind nur die in der Pflanzenliste (Anlage) aufgeführten Gehölze zu verwenden.

1.9 Umweltprüfung

Der Ausgleich zum Natureingriff ist in den Bebauungsplanvorschriften unter IV. Hinweise, Pkt. 2 Umweltbericht, geregelt bzw. im Umweltbericht – gesonderte Anlage – dargestellt.

1.10 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Das Baugebiet ist zu erschließen durch

1.10.1 Straßenbau

1.10.2 Kanalisation im Mischsystem

Die Entwässerung der Baugrundstücke erfolgt im Mischsystem. Das Regenwasser der Hofflächen sowie das Straßenwasser und das häusliche Schmutzwasser aus dem Gesamtgebiet wird über die vorh. Mischwasserkanalisation abgeleitet.

Regenwasser von unbelasteten Hofflächen sowie von Dachflächen darf aufgrund der geologischen Verhältnisse (Gutachten liegt bei der Stadt Tengen vor) nicht versickert werden. Es ist in den Mischwasserkanal abzuleiten.

Wasser aus Drainagen ist über die vorh. Drainage-/Fremdwasserleitung abzuführen.

1.10.3 Wasserversorgung

1.10.3.1 Trinkwasserversorgung

Der Anschluss an die Trinkwasserversorgung der Stadt Tengen kann im Bereich der öffentlichen Straßen erfolgen. Die Häuser werden über einen Druckminderer im HB Blumenfeld an die vorh. Wasserversorgung vom HB Wannenberg angeschlossen. Dadurch kann ein ausreichender Versorgungsdruck gewährleistet werden.

1.10.4 Stromversorgung (EnergieDienst)

Die Stromversorgung erfolgt unter der Erde.

1.10.5 Telefonleitungen (Deutsche Telekom AG)

Die Telefonversorgung erfolgt unter der Erde.

1.10.6 Breitbandkabel

U.u. wird ein Breitbandkabel unter der Erde verlegt.

1.10.7 Gasversorgung

Eine zentrale Gasversorgung erfolgt nicht.

1.10.8 Nahwärme

Die Gemeinde ist bestrebt, einen Investor für den Aufbau eines Nahwärmenetzes zu finden.

2.0 Kosten

Zur Realisierung des Baugebietes entstehen voraussichtlich folgende Erschließungskosten:

1. Kanalisation	
innere Erschließung	
(incl. Hausanschlüsse)	ca. 180.000 €
2. Wasserversorgung	
(incl. Hausanschlüsse)	ca. 100.000 €
3. Straßenbau	
Erschließung	
(incl. Beleuchtung und Entwässerung)	ca. 220.000 €
<hr/>	
Insgesamt	ca. 500.000 €
<hr/>	

Die Kosten beinhalten Planung und Bauleitung sowie die Mehrwertsteuer (19 %), jedoch nicht die Vermessungskosten und die Kosten für die Durchführung von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen.

3. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage für die

- Grenzregelung
- Erschließung
- Bebauung der Grundstücke

bilden.

Owingen, den 30.03.2015

Tengen, den **1 1. MAI. 2015**



Ing.-Büro Reckmann GmbH
Henkerberg 12
88696 Owingen



Bürgermeisteramt

