

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

N B "W a n n e n b e r g"

OT Tengen

I. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (Bundesgesetzblatt S. 2585).
- 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)
- Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 04.08.2003 (GABl. 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 Geschößflächenzahl (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 Geschößflächenzahl 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 tiefer liegende 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):

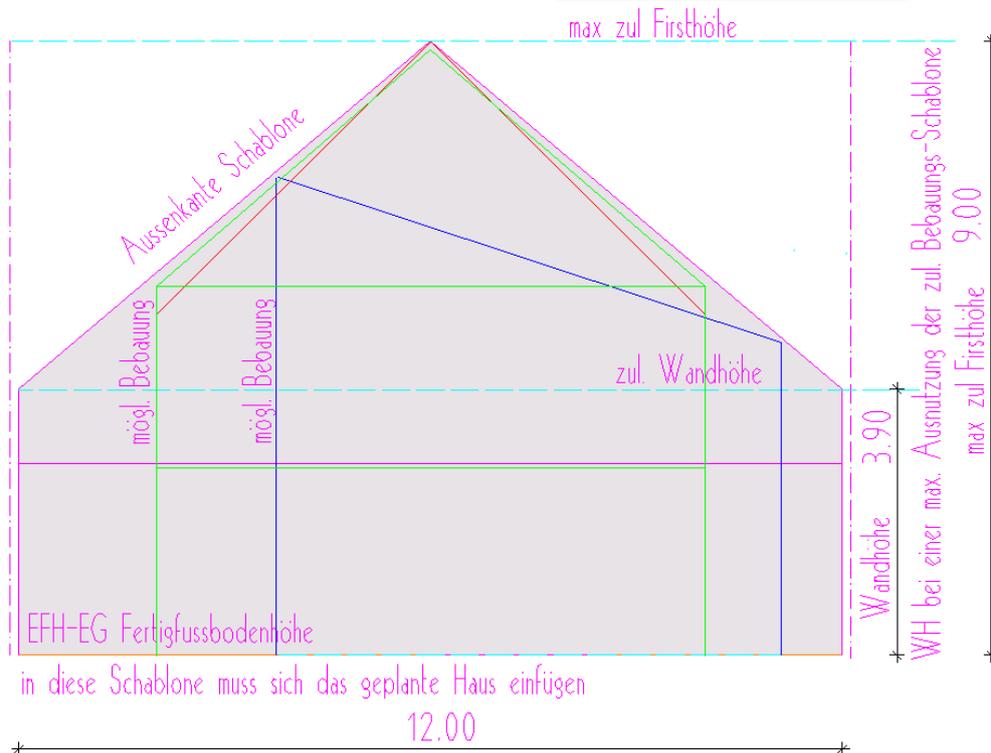
entsprechend der Einschriebe im zeichnerischen Teil als Obergrenze bei Ausnutzung der max. Gebäudebreite, gemessen ab Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Außenwand und Oberkante Dachhaut.

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



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 Einzel- und 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 Die beiden Baugrundstücke 4 und 5 erhalten als Grundstückzufahrt jeweils eine max. 5 m breite Überfahrt über den offenen Graben. Die Lage der Zufahrt ist variabel.
- 8.4 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 jeder 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 und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Sammelplatz zum zeitlich begrenzten Abstellen von Müllbehältern zur Abholung) 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 öffentliche Grünfläche
Entlang der Erschließungsstraße „Hohenhewenstraße“ verläuft im oberen Bereich ein offener Graben. Der Bereich des Grabens incl. Böschungen ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Es gelten die Eintragungen im Bebauungsplan.
- 11.3 Abgrenzung zur freien Landschaft
Entlang der nördlichen Begrenzung des Baugebietes ist auf den Baugrundstücken als Übergang zur freien Landschaft eine aufgelockerte heckenartige Bepflanzung von Laubgehölzen über jeweils mindestens die Hälfte der nördlichen Grundstücksgrenzlänge vorgeschrieben, um eine Abgrenzung zu den

landwirtschaftlich genutzten Flächen mit entsprechender Staubentwicklung und ggf. Pflanzenschutzmittelabdrift zu erreichen.
Es sind nur die in der Pflanzenliste (Anlage) aufgeführten Gehölze zu verwenden.

11.4 Ersatzmaßnahmen

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

K 1: Entfernen von standortfremden Fichten am Espelsee und am Sportplatz auf Flst.: StadionTengen, Gemarkung Tengen

K 2: Umwandlung von Acker in Grünland (Teilfläche ca. 400 qm) und Anpflanzung von 10 Stck Obsthochstämmen
Auf Flst.: 3022, Gemarkung Watterdingen

K 3: Anlegen einer Streuobstwiese (13 Stck Obsthochstämmen)
Auf Flst.: 2195, Gemarkung Tengen

K 4: Grabenöffnung durch Entfernen von Betonrohr, Länge 5 m
Auf Flst.: 2036, Gemarkung Tengen

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 Mauerhöhe 30 cm und die Gesamthöhe (Mauer + Zaun) 0,80 m über Straßenrand nicht überschreiten dürfen (Sicht).

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 modifizierten 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 ist, soweit es der Baugrund zulässt, über Versickerungsvorkehrungen (Mulden bzw. Teiche) auf den Grundstücken zu versickern. Eine Versickerung von Niederschlagswasser darf nur über eine mindestens 30 cm starke belebte Oberbodenschicht erfolgen. Schacht- oder Rigolenversickerungen sind nicht zulässig. Nicht versickerbares Dachwasser ist über einen Notüberlauf der Versickerungsmulden in den Regenwasserkanal / Grabenverrohrung abzuleiten.

Wasser aus Drainagen ist über den vorh. Regenwasserkanal / Grabenverrohrung 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 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 nordöstlich 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 werden unter Hangschutt Gesteine der Jüngeren Juranagelfluh erwartet. 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 11.03.2013

Tengen, den

.....
Ing.-Büro Reckmann GmbH
Henkerberg 12
88696 Owingen

.....
Bürgermeisteramt

Anhang 1

Pflanzliste

(Gem. Umweltbericht Freiraumplanung Schirmer)