



Bebauungsplan

„Quellstraße“

Grundstück Flst. Nrn. 385 und 385/2

Gemarkung Watterdingen

Satzungsbeschluss



Satzung
über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften
„Quellstraße“
Gemarkung Watterdingen
§13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Satzungsbeschluss

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:

des Bebauungsplans

- | | |
|-------------------------------------|----------------|
| 1. zeichnerischer Teil | vom 12.02.2020 |
| 2. planungsrechtliche Festsetzungen | vom 12.02.2020 |

der örtlichen Bauvorschriften:

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| 3. örtliche Bauvorschriften | vom 12.02.2020 |
|-----------------------------|----------------|

Beigefügt sind:

- | | |
|---|----------------|
| 4. Begründung zum Bebauungsplan
und zu den örtlichen Bauvorschriften | vom 12.02.2020 |
| 5. Natur- und Artenschutzfachliche Prüfung | von 02.2020 |

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

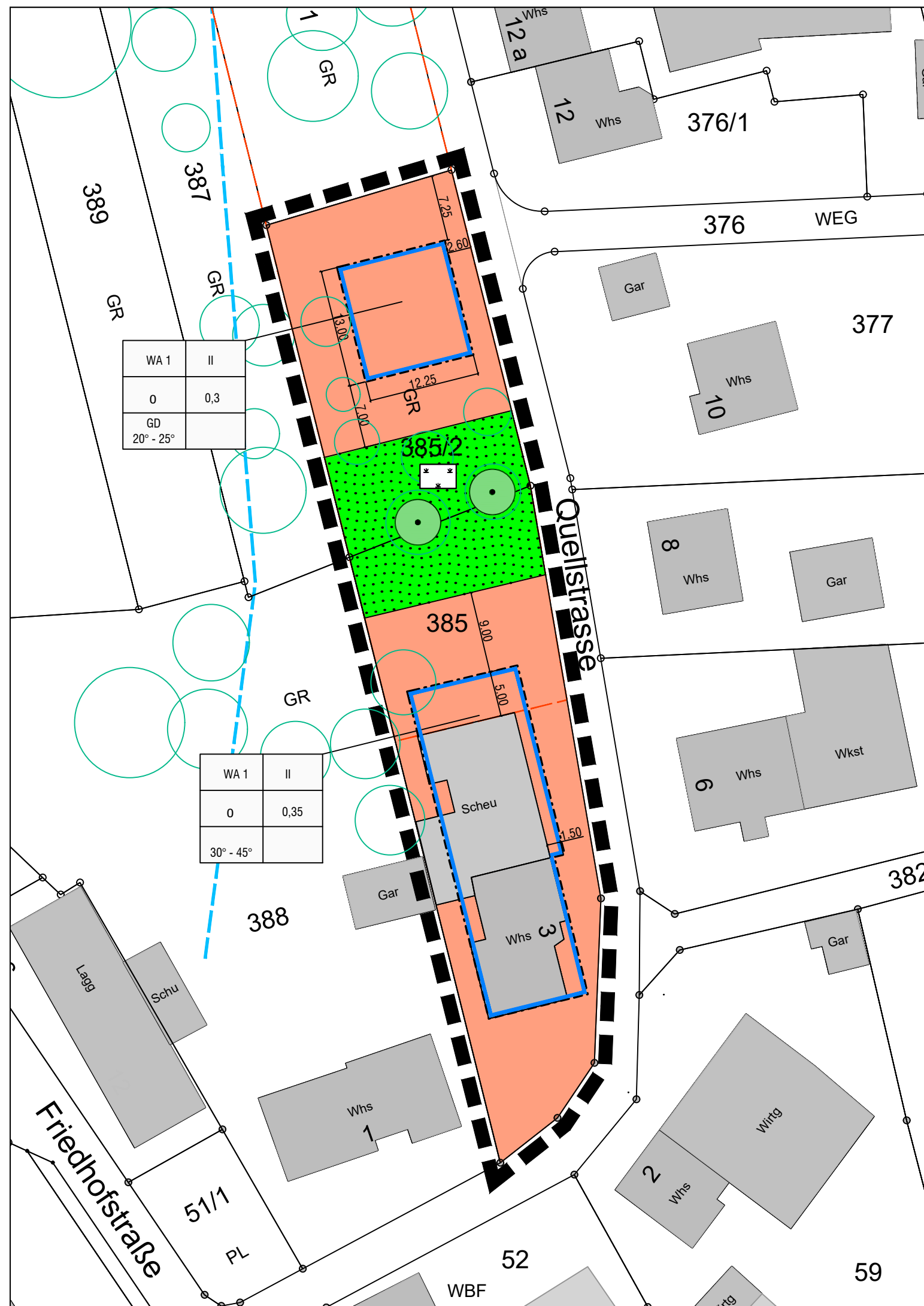
Die Satzung über den Bebauungsplan und über die örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Tengen, den

Marian Schreier
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:



Legende

Allgemein

- Gebäudebestand
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Abgrenzung Flächennutzungsplan Gebiet M5 (informell)
- Bäume Bestand (informell)
- Brunnenleitung (informell)

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

- Allgemeines Wohngebiet -WA- §4 BauNVO

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

- GRZ** Grundflächenzahl
- max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Grundflächenzahl
Dachform Dachneigung	

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

- offene Bauweise
- Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche - Obstwiese

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

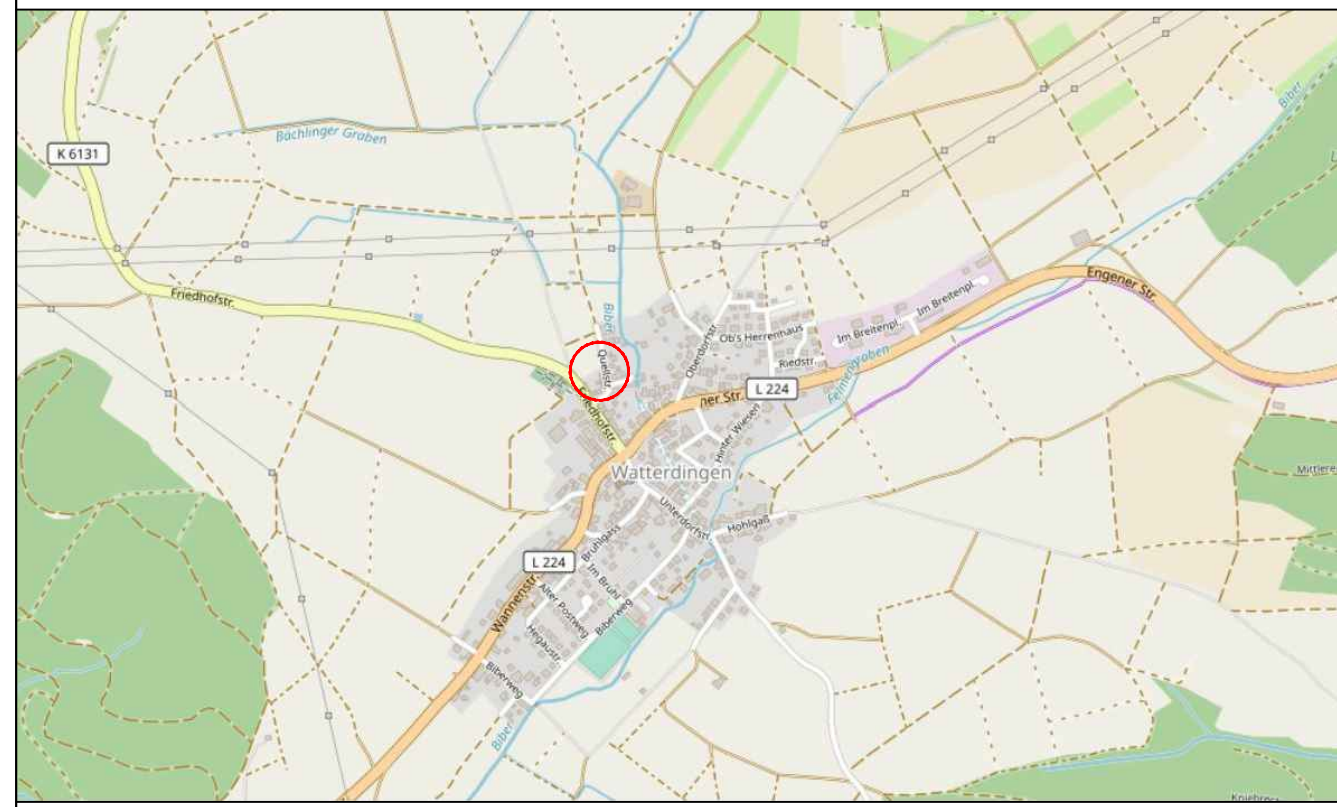
- Bäume erhalten

Sonstige Planzeichen

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

Vorschriften nach § 74 LBO

- Geeignetes Dach
- Dachneigung



Bebauungsplan
"Quellstraße" in Watterdingen
M 1:500 Gemarkung Watterdingen



Planfertigung

Radolfzell, den 12.02.2020

Katastrerauszug Stadt Tengen vom 07.11.2019

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

Bebauungsplan gem. §13b BauGB

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss	am 05.12.2019	öffentliche Bekanntmachung am
Öffentliche Auslegung	Beschluss am 05.12.2019	öffentliche Bekanntmachung am
	durchgeführt vom 20.12.2019	bis einschließlich 24.01.2020
	Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange am 13.12.2019	
Erneute Öffentliche Auslegung	Beschluss am 05.03.2020	öffentliche Bekanntmachung am
	durchgeführt vom 04.05.2020	bis einschließlich 08.06.2020
	Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange am 14.03.2020	
Beschluss über Bedenken und Anregungen	am 24.06.2020	Satzungsbeschluss am 24.06.2020

Ausfertigung der Satzung

Tengen, den

Marian Schreier, Bürgermeister (Siegel)

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung

am

Planungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
„Quellstraße“

Satzungsbeschluss

- | | | |
|-----------|---|---|
| I. | Planungsrechtliche Festsetzungen | § 9 BauGB |
| 1. | Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet -WA -
Die nach § 4 (3) Nrn. 1- 5 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sind nicht zulässig. | § 9 Abs. 1 BauGB
§ 4 BauNVO |
| 2. | Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
Anzahl der Vollgeschosse

Durch Einschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt. | §§ 16 – 20 BauNVO
§ 19 BauNVO
§ 20 Abs. 1 BauNVO |
| 3. | Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
Die Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände, Balkone und Terrassen maximal um 2,00 m überschritten werden. | § 23 BauNVO |
| 4. | Bauweise
Es ist die offene Bauweise; ausschließlich Einzelhäuser festgesetzt. | § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, § 22 Abs. 2 BauNVO |
| 5. | Garagen, Carports und Stellplätze
Die Errichtung von oberirdischen Garagen und Carports ist auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Der Mindestabstand zur Straßenkante muss 5,50m betragen. | § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB |
| 6. | Nebenanlagen
Untergeordnete Nebenanlagen die der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen, sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. | § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO |
| 7. | Private Grünfläche – Obstwiese -
Die bestehende Obstwiese ist zu erhalten und als solche zu pflegen. | § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB |

**8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Boden, Natur und Landschaft****§ 9 (1) Nr. 20 BauGB**

- 8.1 Die notwendige Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen ist außerhalb der Fledermaus-Sommerquartierszeit und Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchzuführen. In zwingenden Ausnahmefällen kann in Absprache mit dem Landratsamt von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass keine Quartiere und / oder Gelege von den Arbeiten betroffen sind.
- 8.2 Die Beleuchtung ist auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende, sparsame Leuchtmittel (dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur unter 3000 K) zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig und befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 24:00 Uhr und 5:00 Uhr möglichst zu reduzieren. Wo möglich sind Bewegungsmelder zu verwenden.
- 8.3 Am Gebäude ist ein Spaltenquartier für Fledermäuse anzubringen.
- 8.4 Verzicht auf Eindeckung der Dächer mit unbeschichtetem Metall
Das Dach des Wohngebäudes und Dächer von Nebengebäuden dürfen keine flächige Eindeckung mit unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

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

Die beiden im Bebauungsplan – Planzeichnung - gekennzeichneten Bäume sind während der Bauphase und zu schützen und langfristig zu erhalten. Während der Bauzeit sind diese gemäß einschlägiger Fachnormen durch einen Bauzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen. Eine Beschädigung der Baumkronen und Wurzeln ist auszuschließen. Die Lagerung von Baumaterialien und das Abstellen von Geräten hinter dem Zaun sind unzulässig.

Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

**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 gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 46 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) sowie der Verordnung des Umweltministerium über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 dezentral zu beseitigen ist, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

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

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. Schutz des Oberbodens

Der humose Oberboden ist abzutragen, in Mieten von höchstens 1 m Höhe zwischenzulagern und wiederzuverwenden (siehe § 202 BauGB i.V.m. BodSchG Baden-Württemberg §§ 1 und 4). Die DIN 18915 ist anzuwenden. Kein Befahren der tonigen Böden im feuchten Zustand. Bei bestehenden Verdichtungen ist eine Bodenlockerung durchzuführen.

5. Informationen zur Telekommunikationsversorgung

Der Bauherrensenservice der Telekom ist zuständig. Baubeginn ist vorab zu melden.

Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903.

Web: http://www.telekom.de/umzug/bauherren?wt_mc=alias_1156_bauherren.



Tengen, den 12.02.2020

Stadt Tengen
Gemarkung Watterdingen

Örtliche Bauvorschriften
zum Bebauungsplan „Quellstraße“

Satzungsbeschluss

- 1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen** **§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO**
- 1.1 Dächer**
- Geneigte Dächer (Satteldach, Zeltdach, Walmdach)**
Dachneigung 20° bis 25°
Dachneigung 30° bis 45°
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
 - Hecken
 - Trockenmauern
- Einzäunungen sind wegen der Durchgängigkeit für Kleintiere mit einem Mindestabstand von 20 cm vom Boden auszuführen.
- Die maximale Höhe der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche (Quellstraße) darf 0,6m nicht überschreiten und mindestens einen Abstand von 0,5m haben
- 3. Grundstücksgestaltung** **§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO**
- 3.1** Der Vorgarten ist zu mindestens 30 % als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage von flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen ist unzulässig.
Geländeveränderungen sind auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen. Niveaueingleichungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu +/- 0,5 m zulässig.
Die übrige Grundstücksfläche, die weder für die Bebauung noch für die Anlage von Stellplätzen benötigt wird, muss zu mindestens 30 % mit offenem oder bewachsenen Boden als Grünfläche angelegt und unterhalten werden.
- 3.2** Verwendung offenporiger Beläge
Flächen für offene Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege sind so weit wie möglich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Geeignete Beläge sind: z.B. Schotterrassen, Rasenpflaster.

Tengen, den 12.02.2020

Stadt Tengen
Gemarkung Watterdingen

Begründung
zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften
„Quellstraße“

Satzungsbeschluss

1. Anlass und Ziel der Aufstellung der Bebauungsplan

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Weiterentwicklung der westlichen Seite der Quellstraße in Watterdingen geschaffen werden.

Bisher liegen die Grundstücke im Außenbereich nach §35 BauGB, innerhalb einer „Gemischten Baufläche“ im Flächennutzungsplan der Stadt Tengen.

Auf dem Flurstück 385/2 wird beabsichtigt, ein Einfamilienhaus mit Garage zu bauen. Das Grundstück befindet sich angrenzend an ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen an der Quellstraße in Watterdingen. Es wurde ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans gestellt.

Aus Gründen der Klarstellung der städtebaulichen Weiterentwicklung der westlichen Seite der Quellstraße werden zwei Grundstücke in den Geltungsbereich einbezogen. Das Grundstück Nr. 385 gibt es ein Bauernhaus mit Wohnteil und angebaute Scheune. Der Außenbereich beginnt an der Außenwand des Wohnteils. Um zu verhindern, dass durch die neue Bebauung auf Grundstück 385/2 ein Teil des bisherigen Außenbereichs zum Innenbereich wird, in der nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) ein Gebäude gebaut werden könnte, umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans beide Grundstücke.

Auf den Grundstücken existieren zahlreiche Streuobstbäume, die Fläche wird entsprechend bewirtschaftet. Ein Teil der Streuobstwiese soll gesichert werden.

2. Lage, Beschreibung und Größe der Bebauungsplan

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteils Watterdingen an der Quellstraße in der Nähe der jungen Biber. Die Quellstraße mündet in die Friedhofstraße, die ortsauswärts bis nach Leipferdingen führt und ist so an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

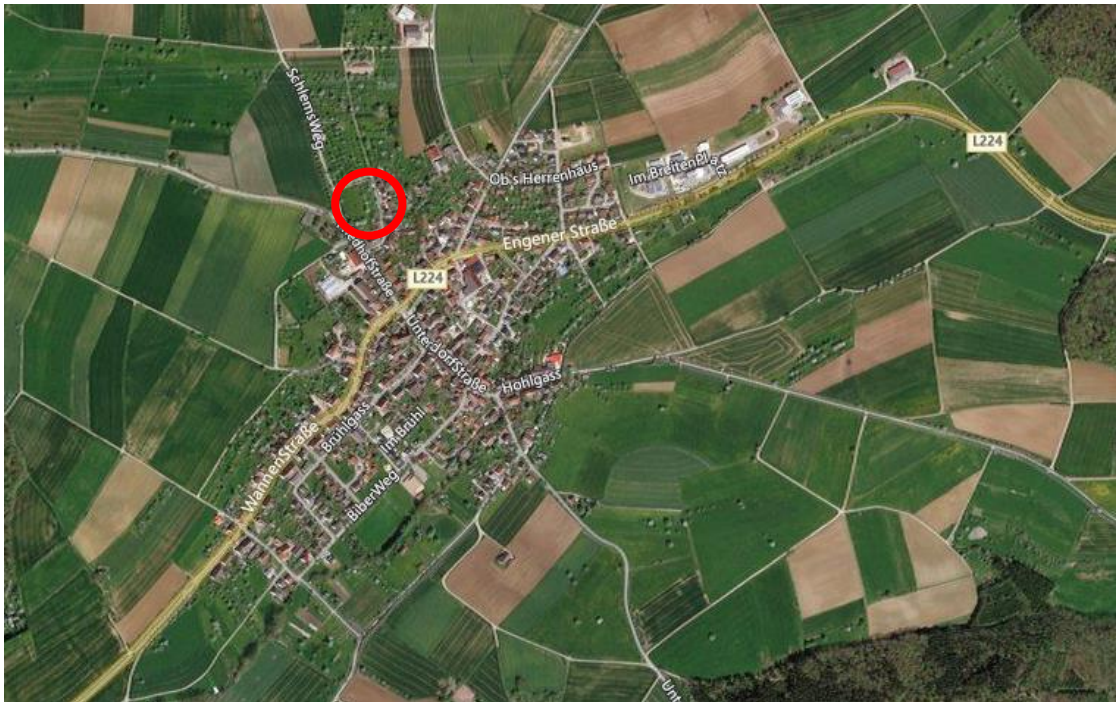
Es sind mehrere Wohn- und Ökonomiegebäude durch die Quellstraße erschlossen, in nördlichen Bereich, bevor sie in einem Wirtschaftsweg mündet ist sie jedoch nur einseitig bebaut. Danach schließen ausgedehnte Streuobstwiesen an.

Die östlich liegenden Gebäude sind ausschließlich Wohngebäude mit 2 Geschossen, die gegenüberliegenden Grundstücke werden durch diese mitgenutzt (Bienenstöcke, Spielgeräte usw.).

In unmittelbarer Umgebung existieren mehrere landwirtschaftliche Betriebe. Vorwiegend sind dies Nebenerwerbslandwirte. Es gibt in ca. 90 m Entfernung eine Vollerwerbslandwirtschaft an der Friedhofstraße. Auf dem Grundstück Friedhofstraße 12 (Flst. 51/6) in ca. 45m Entfernung wird eine Lagerhalle für landwirtschaftliche Produkte genutzt.

In der an der Friedhofstraße finden sich noch weitere teils gewerblich genutzte Grundstücke. Auf den Grundstücken selbst gibt es noch mehrere Obstbäume, teilweise wurden sie versetzt und oder gerodet.

Es wurde eine Begehung zur Begutachtung der Vegetation bezüglich Artenschutz durchgeführt. Das Ergebnis ist beigefügt.



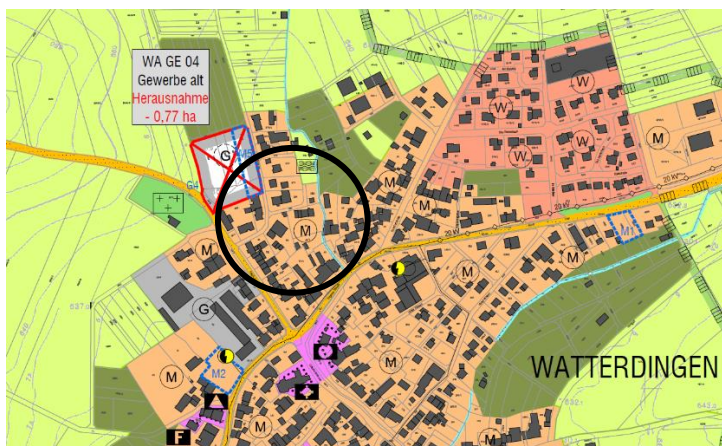
Luftbild Quelle bing maps

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst. Nrn.385 und 385/2 mit einer Fläche von ca. 1.985 m².

Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Abgrenzungslageplan zu entnehmen.

3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Tengen ist das Planungsgebiet als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.



Bestand	Planung	
W	W	Wohnbaufläche
M	M	Gemischte Baufläche
G	G	Gewerbliche Baufläche
S	S	Sonderbaufläche

Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Tengen – Ausschnitte Watterdingen

gewerbliche Baufläche → Gemischte Baufläche	(8) Umwandlung der Grundstücke zwischen Quellstraße und Friedhofstraße entsprechend der Umgebungsbebauung
--	---

Im Zuge der Digitalisierung und Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Tengen wurde eine „Gewerbliche Baufläche“ von 0,77 ha im Bereich zwischen der Friedhofstraße und der Quellstraße herausgenommen, stattdessen wurden die Grundstücke, die direkt an der Quellstraße liegen und durch diese erschlossen sind, als „Gemischte Baufläche“ mit 0,2 ha aufgenommen.

Das Grundstück Flst. 385/2 liegt innerhalb dieser Fläche, das Grundstück Flst. Nr. 385 liegt in der dargestellten gemischten Bestandsfläche.

Da das Verfahren nach §13b BauGB -Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren- durchgeführt wird, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

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 „Quellstraße“ 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 m² unterschritten wird.

Das geplante Vorhaben verursacht aus folgenden Gründen keine nachteiligen Umweltauswirkungen:

- Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB weniger als 10.000 m² (Grundfläche hier maximal ca.240 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 „Quellstraße“ zu, das Verfahren kann folglich nach § 13 b BauGB durchgeführt werden.

Der Zusammenhang an zwei Seiten an bestehende Bebauung ist gegeben, gegenüber der Quellstraße und südlich an den Bestand.

5. Geplante Bebauung

Auf dem Grundstück Nr. 385/2 ist ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit flach geneigtem Walmdach geplant. Der Bestand auf dem Grundstück Nr. 385 ist ein ehemaliges Bauernhaus mit steilem Satteldach und angebauter Scheune.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an der vorliegenden Planung, dem Bestand und der Umgebungsbebauung.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Watterdingen ist weitgehend landwirtschaftlich geprägt. An der Quellstraße und Friedhofstraße liegen mehrere Ökonomiegebäude, durch den Strukturwandel sind die meisten jedoch nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Die Ökonomieteile werden noch als Lager genutzt oder sind zu Wohnzwecken umgebaut worden. An der Quellstraße sind auf der östlichen Seite in neuerer Zeit mehrere Einfamilienhäuser entstanden. Die Wohnnutzung überwiegt somit.

Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen werden jedoch aufgrund der Größe und Lage des Plangebiets sowie der Erschließung nur durch die relativ schmale Quellstraße ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die maximale Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Das nördliche Baufenster (WA 1) orientiert sich an der vorliegenden Planung. Es ist geringfügig größer, um Anpassungen in der weiteren Planung zu ermöglichen. Die maximale Grundfläche gewährleistet eine lockere Bebauung mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,3 angepasst an die Lage am Ortsrand.

Das südliche Baufenster wurde dem Bestand, landwirtschaftliches Gebäude mit Wohnteil und Scheune, angepasst. Nach Norden hat die Baugrenze einen Abstand von 5m von der Scheune, dies ermöglicht den Umbau des Bestandes oder bei Abriss den Neubau eines Gebäudes.

Die GRZ von 0,35 entspricht dem Bestand und lässt eine Erweiterung oder Ersatzbau zu.

In beiden Baufenstern sind zwei Vollgeschosse zulässig. Wie die GRZ entspricht dies der Umgebungsbebauung der gegenüberliegenden Bebauung der Quellstraße und dem Bestand.

Aus dem gleichen Grund wurde die offene Bauweise gewählt.

6.3 Private Grünfläche

Auf den Grundstücken existieren noch einige Streuobstbäume auf einer Wiese. Zur Sicherung des Baumbestands und der Streuobstwiese zwischen WA1 (Neubau) und WA2 (Bestand) wird eine private Grünfläche ausgewiesen.

Eine Bebauung ist auf dieser Fläche nicht zulässig.

6.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Carports aufgrund der Flexibilität außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, ebenso offene Stellplätze.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit müssen sie von der Straßenkante mindesten 5,50m zurückgesetzt werden, um ausreichende Aufstellfläche für rückwärts ausfahrende PKW zu gewährleisten.

Nebenanlagen, die der Umgebung und vorwiegenden landwirtschaftlichen Nutzungen, wie z.B. Schuppen, Bienenstöcke oder Kleintierställe sind ebenfalls außerhalb des Baufensters zulässig.

6.5 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.

Dies sind im Einzelnen der Verzicht auf Eindeckung der Dächer mit unbeschichtetem Metall, zeitlich angepasster Baustellenbetrieb, Schutz des Oberbodens sowie die Reduktion von Lichtemissionen. Ergänzend dazu wurde die Anbringung eines Spaltenquartiers am Gebäude aufgenommen.

6.6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der Fläche ist aus der früheren Nutzung Baumbestand erhalten. Es werden 3 Bäume zum Erhalt festgesetzt. Kleinere Obstbäume wurden auf das Nachbargrundstück versetzt.

7. Örtliche Bauvorschriften

Es wurden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude bezüglich des Dachs, zu den Einfriedungen und zur Gestaltung der unbebauten Flächen des Grundstücks aufgestellt. Sie dienen der Gestaltung des Ortsrands und der möglichst umweltschonenden Bebauung.

Die Spanne der Dachneigungen wurde für die beiden Baufenster entsprechend Bestand oder Neuplanung unterschieden.

8. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Quellstraße über die Friedhofstraße.

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

8. Flächenbilanz

Fläche Bebauungsplan	Flurstücke	Fläche Grundstücke	WA	Grün
	385	1199,60 m ²	1023,91 m ²	387,73 m ²
1984,82 m ²	385/2	785,22 m ²	573,12 m ²	
Summe		1984,82 m²	1597,03 m²	387,73 m²

Tengen, den 12.02.2020

planungfuchs

Waltraut Fuchs

Seestraße 41

tel 07732 988 2550

mail@planungfuchs.de

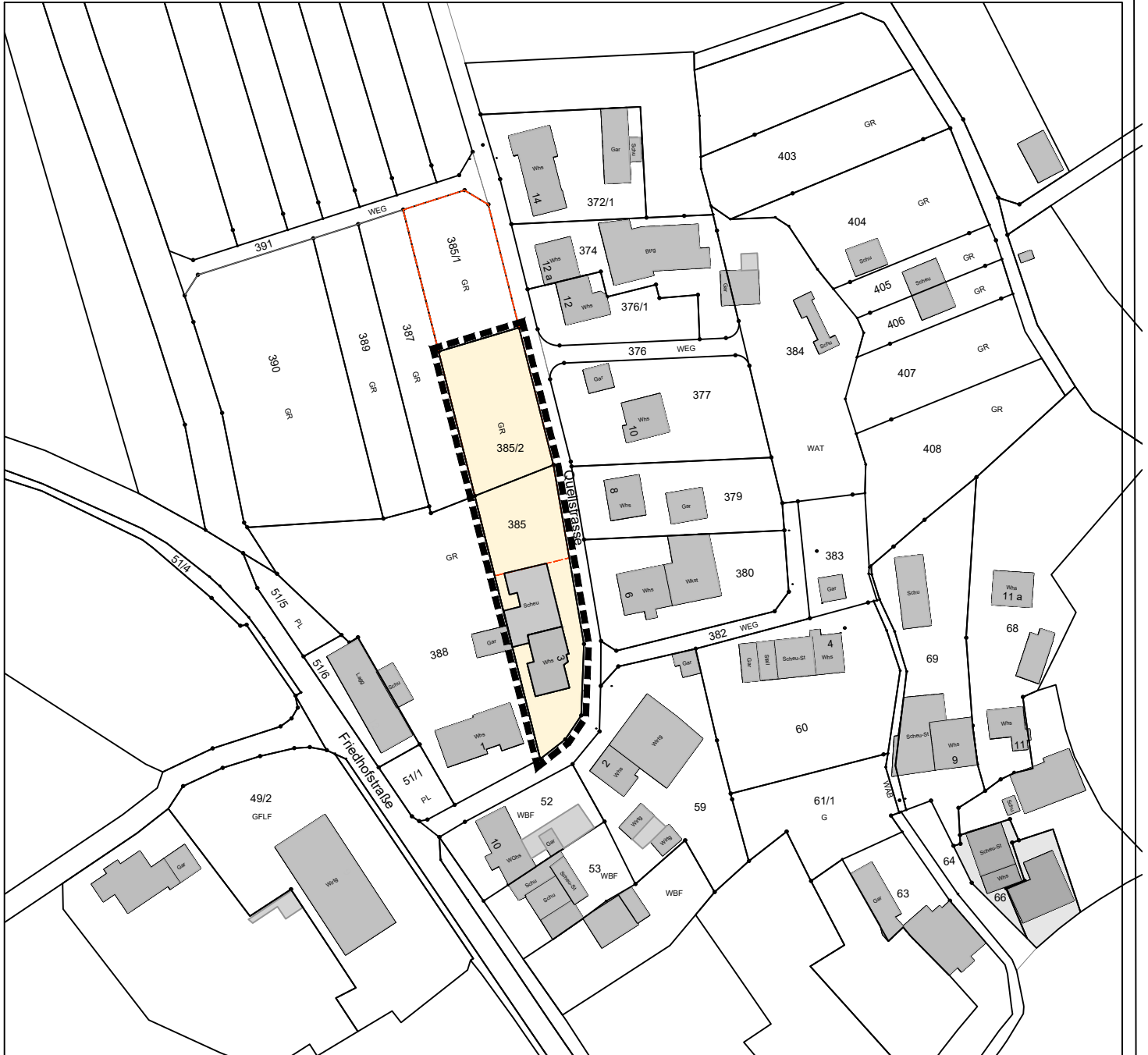
Dipl.Ing. (FH)

78315 Radolfzell

mobil 01737535331

www.planungfuchs.de





M 1:1.500

Tengen, den 12.02.2019