
Bebauungsplan
„Im Amtsgarten“
auf Gemarkung Tengen

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 b BauGB
zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen

STADT TENGEN

Satzung

über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Im Amtsgarten“

Unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften hat der Gemeinderat der Stadt Tengen am 30.07.2020

- a) den Bebauungsplan „Im Amtsgarten“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Im Amtsgarten“

als Satzung beschlossen.

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) – BauGB
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) - BauNVO
3. Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) – PlanZV
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) – LBO
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186) – GemO

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 2 Nr. 1).

§ 2

Bestandteile der Satzung

Bestandteile:

des Bebauungsplans:

- | | |
|--------------------------------------|----------------|
| 1. zeichnerischer Teil mit Schnitten | vom 23.09.2019 |
| 2. planungsrechtliche Festsetzungen | vom 20.07.2020 |

der örtlichen Bauvorschriften:

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| 3. örtliche Bauvorschriften | vom 23.09.2019 |
|-----------------------------|----------------|

Beigefügt sind:

- | | |
|---|----------------|
| 4. Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften | vom 21.11.2019 |
| 5. Abgrenzungslageplan | vom 23.09.2019 |
| 6. Gestaltungsplan | vom 23.09.2019 |
| 7. Umweltanalyse | vom 21.11.2019 |
| 8. Artenschutzrechtliche Prüfung | vom 21.11.2019 |

§ 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 21.01.2021

Marian Schreier
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 22.01.2021



| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| H 1.1 - 1.5 | II GRZ 0,35 a |
| TH max. 3,5 m | SD |
| H2 | |
| II GR 140 E | |
| EFH 599,55 m ü.NN | TH 606,05 m ü.NN |
| SD, ZD, WD | |
| H3, H4, H5, H6 | |
| II GR 140 E | |
| H3, H4: EFH 602,25 m ü.NN | TH 605,75 m ü.NN |
| H5: EFH 598,25 m ü.NN | TH 604,75 m ü.NN |
| H6: EFH 595,40 m ü.NN | TH 601,90 m ü.NN |
| SD, ZD, WD | |
| H7, H8 | |
| II GR 170 ED | |
| H7: EFH 594,10 m ü.NN | TH 600,55 m ü.NN |
| H8: EFH 596,00 m ü.NN | TH 599,50 m ü.NN |
| SD, ZD, WD | |
| H9 | |
| II GR 170 0 | |
| H 9.1: Gebäude mit max. 3 WE: | EFH 595,85 m ü.NN |
| | TH 602,15 m ü.NN |
| H 9.2: Gebäude mit mehr als 3 WE: | EFH 596,75 m ü.NN |
| | TH 603,25 m ü.NN |
| SD, ZD, WD | |

- Allgemein**
- Bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Bestehende Nebengebäude außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Bestehende Grundstücksgrenzen
 - Bestehende Bäume

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WR Reines Wohngebiet

- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- EFH max. zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFB) in m ü. NN
 - VG Vollgeschoss
 - II max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse
 - GR max. zulässige Grundfläche in m²
 - GRZ max. zulässige Grundflächenzahl
 - TH max. zulässige Traufhöhe

Gebäude Nutzungsschablone

| | | |
|-------------------|--------|----------|
| VG | GR/GRZ | Bauweise |
| EFH in m ü.NN RFB | | |
| TH in m ü.NN | | |

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise
 - E nur Einzelhäuser zulässig
 - ED nur alternativ Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze

- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Weg
 - Sichtdreiecke
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Bäume anpflanzen
 - Bäume erhalten
 - private Grünfläche
 - Verkehrsgrünfläche
 - Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Gärten
 - Fläche für Erhalt von Bepflanzungen

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - LR Leitungsrecht
 - Hauptgebäudeorientierung

- Vorschriften nach § 74 LBO**
- SD Satteldach
 - ZD Zeltdach
 - WD Walmdach



STADT TENGEN

Bebauungsplan "Im Amtsgarten"
Gemarkung Tengen

M 1:500

Planfertigung
Gaienhofen, den 23.09.2019

STADTPLANUNG NOCKE Dipl.-Ing. Bettina Nocke
Freie Stadtplanerin Regierungsbaumeister SRL
78343 Gaienhofen Im Kohlgarten 26 Tel +49.7735.938.6038
E-MAIL bettina.nocke@t-online.de

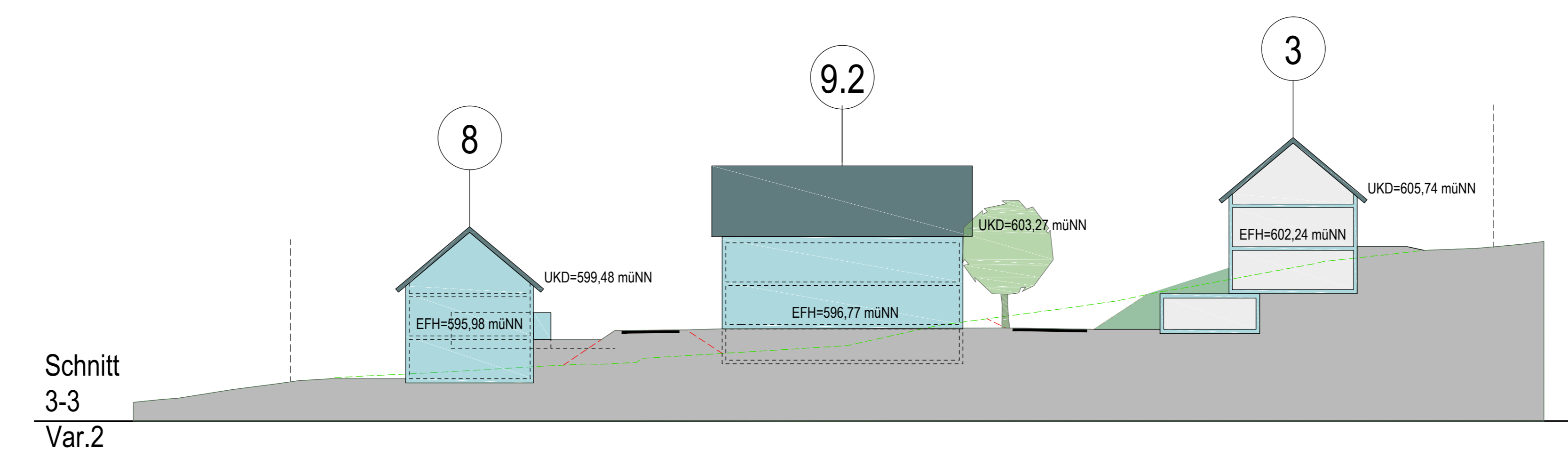
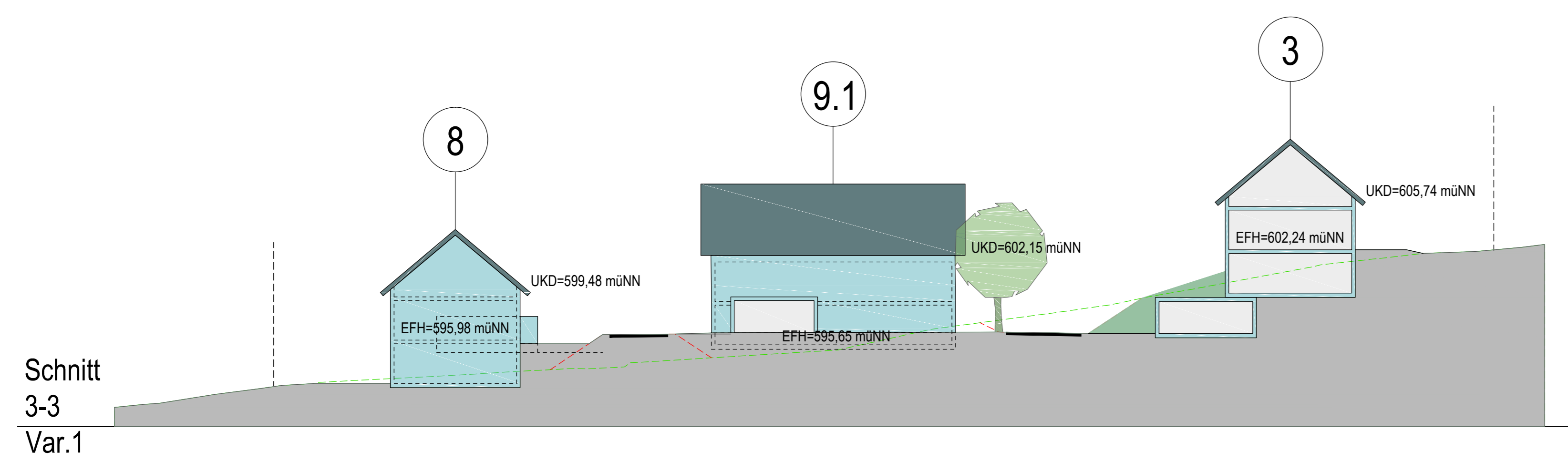
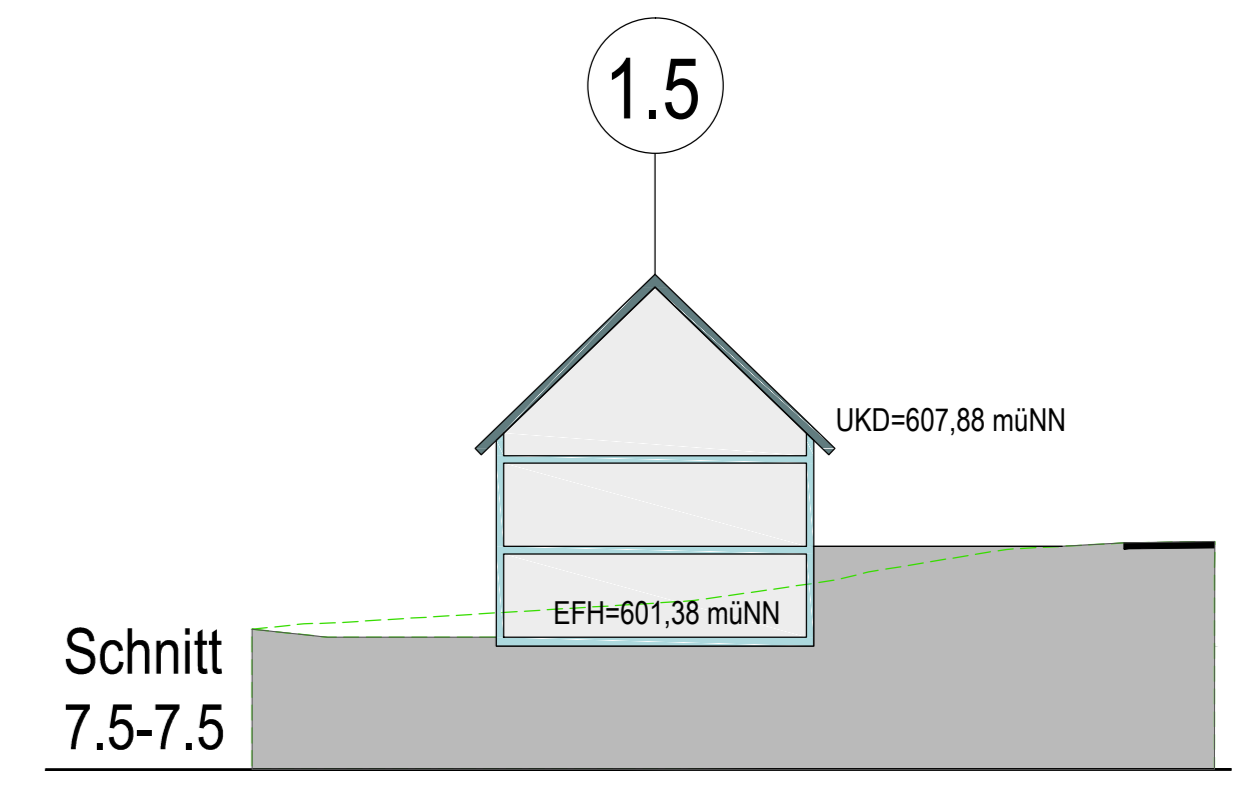
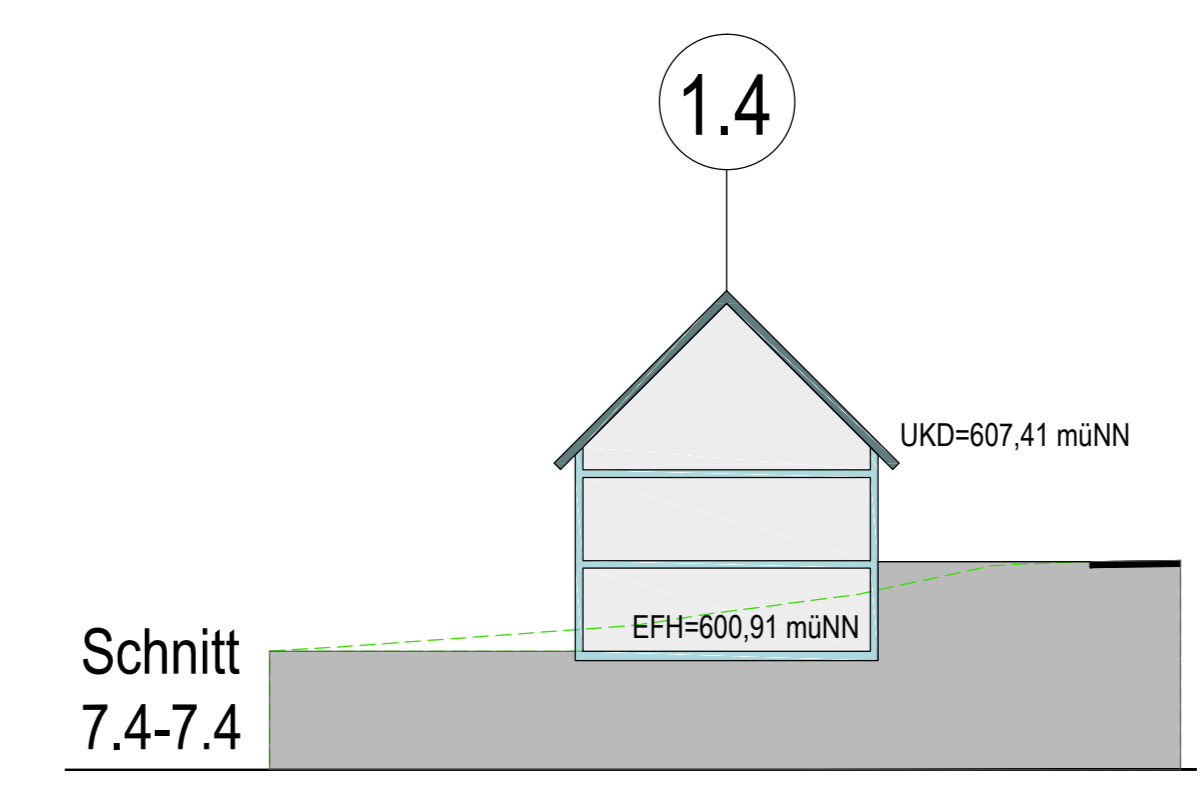
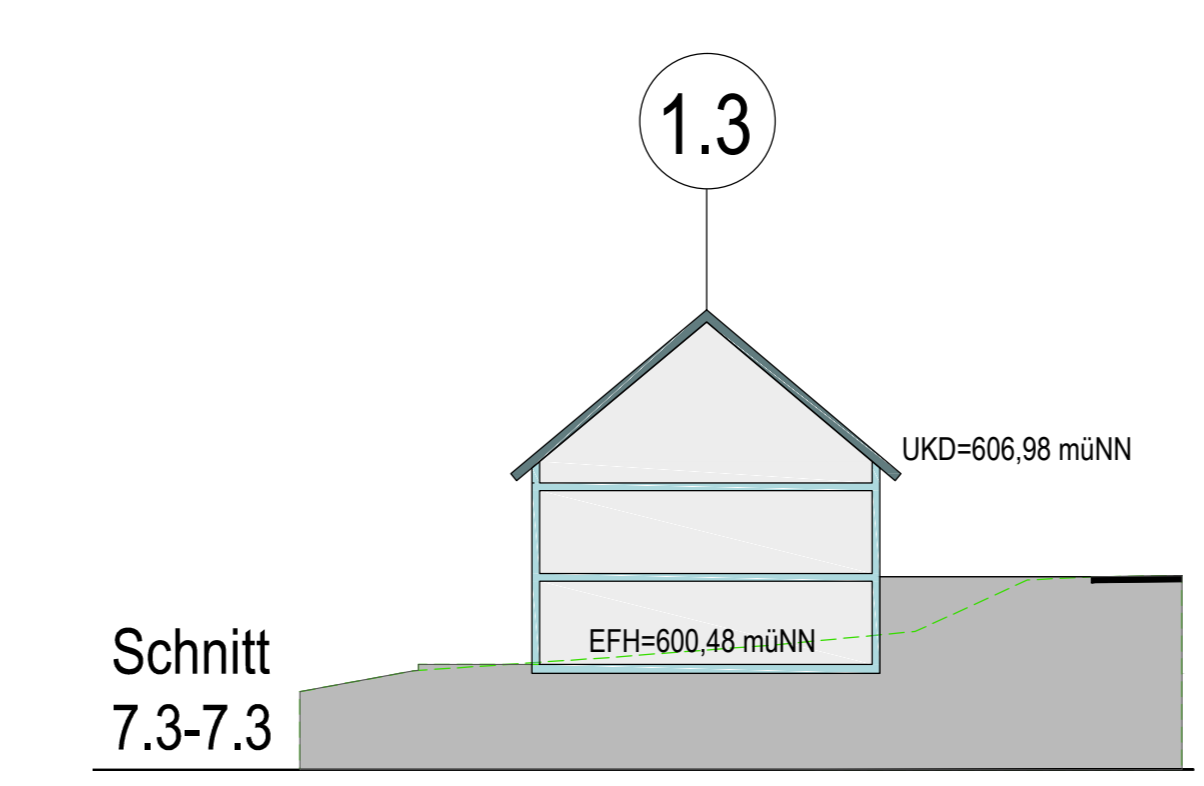
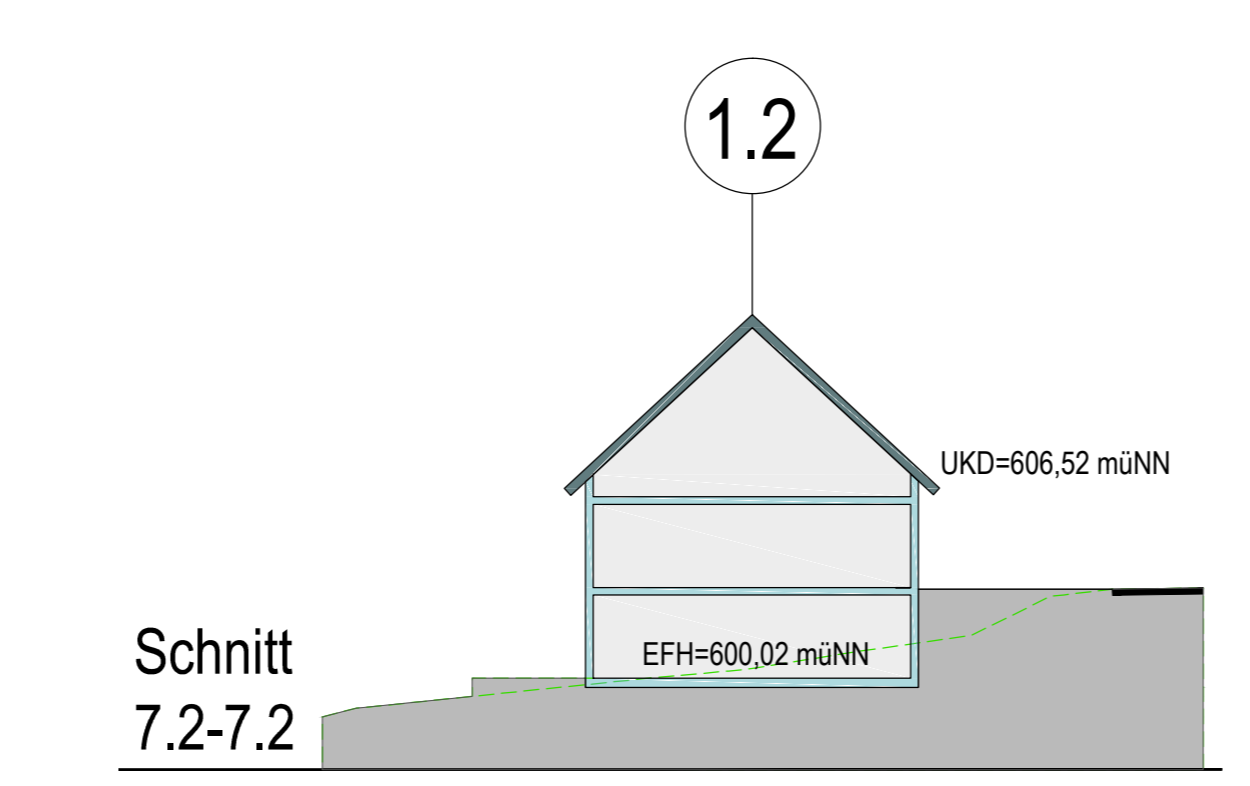
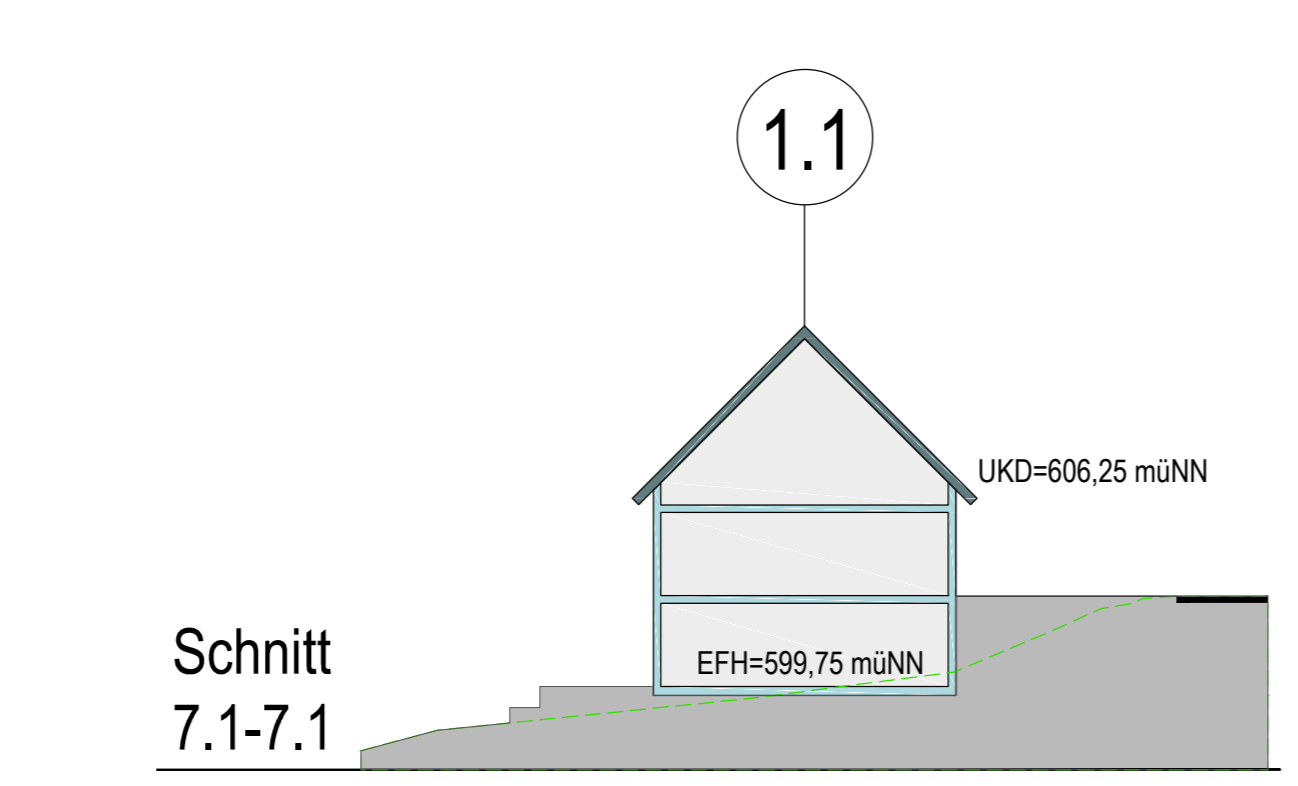
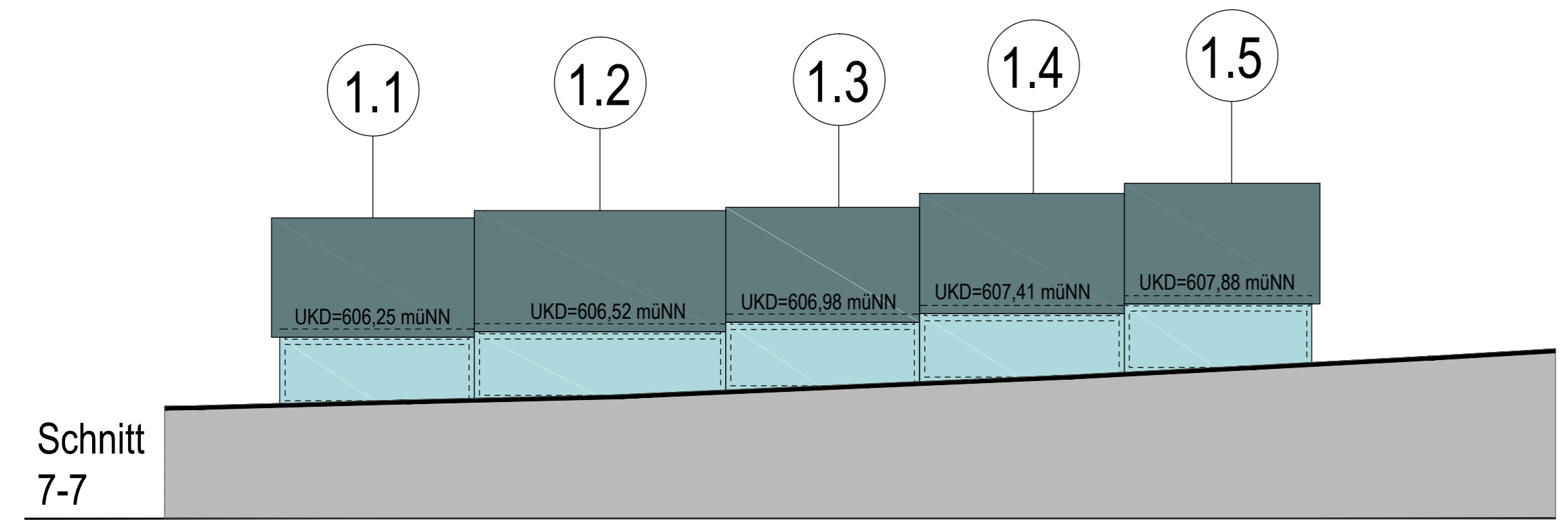
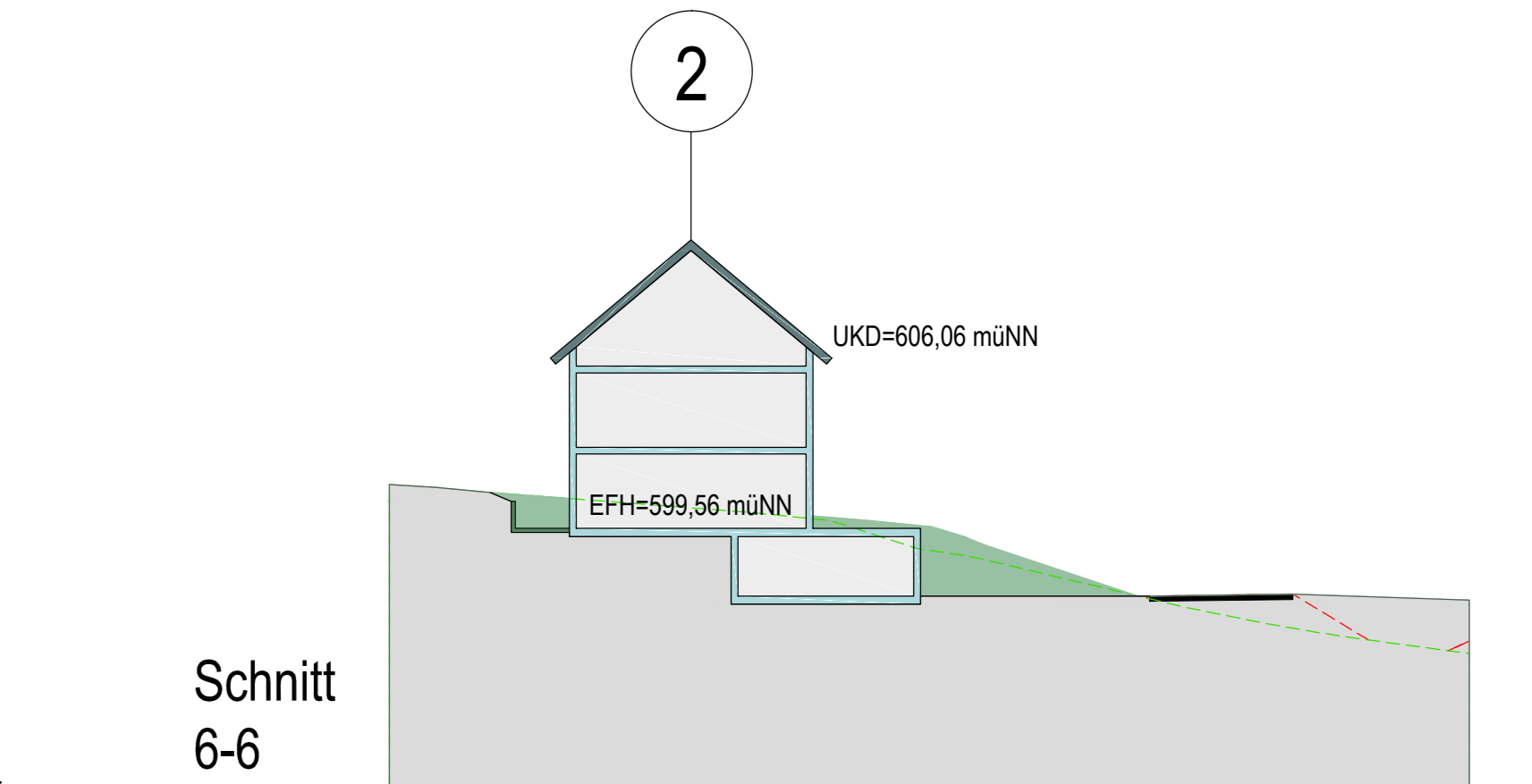
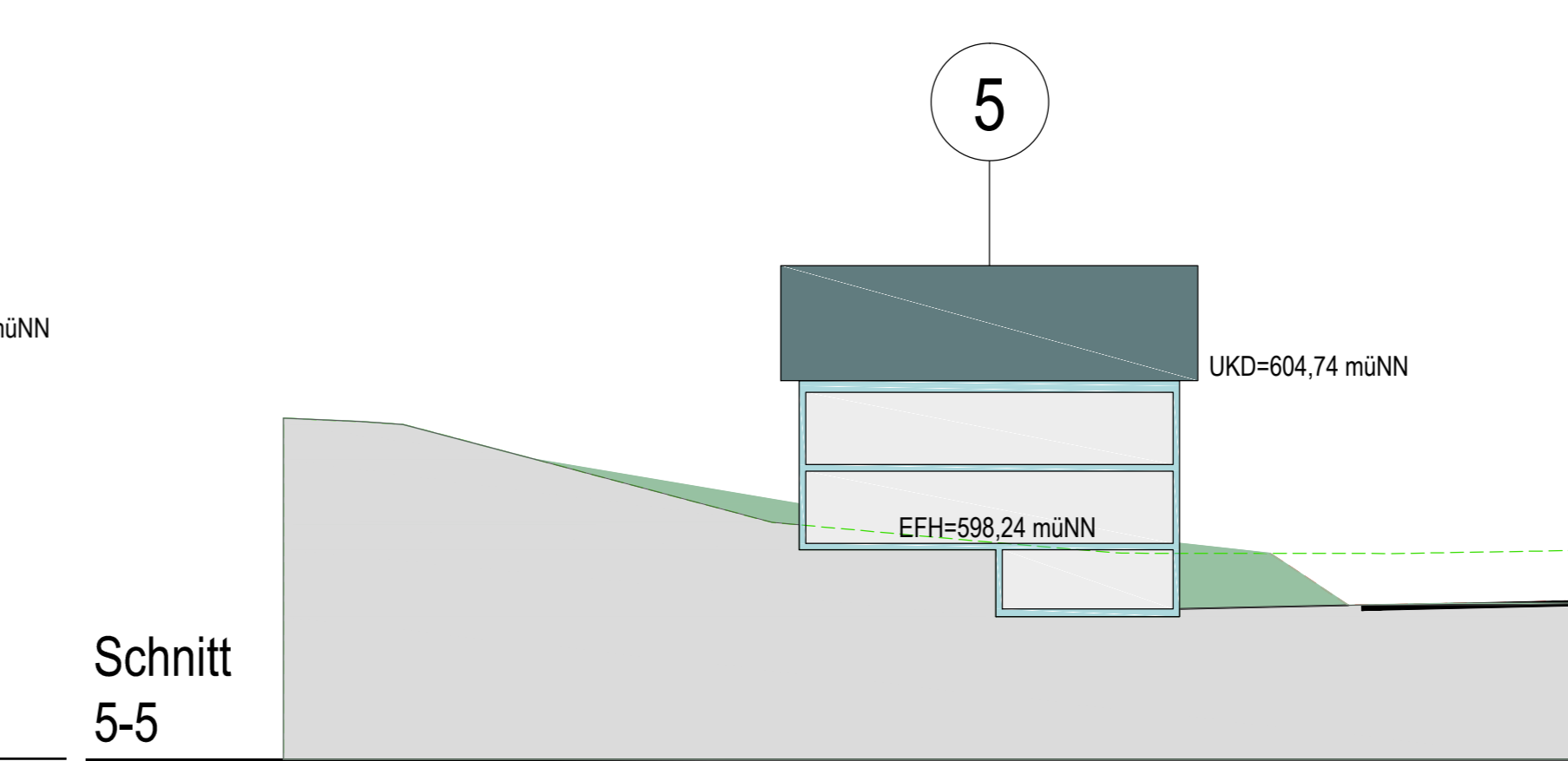
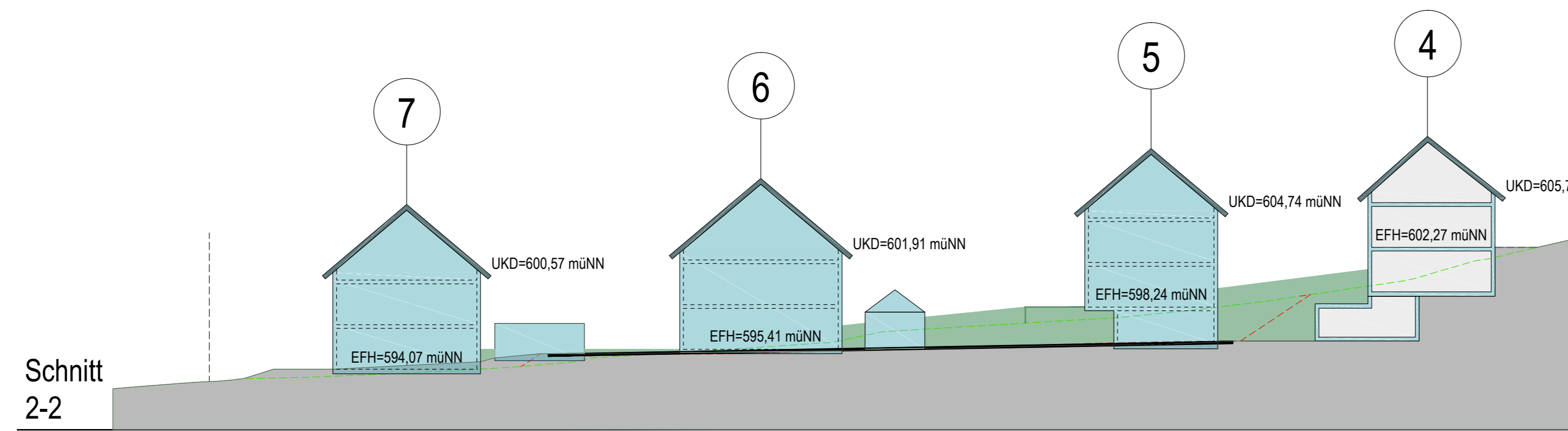
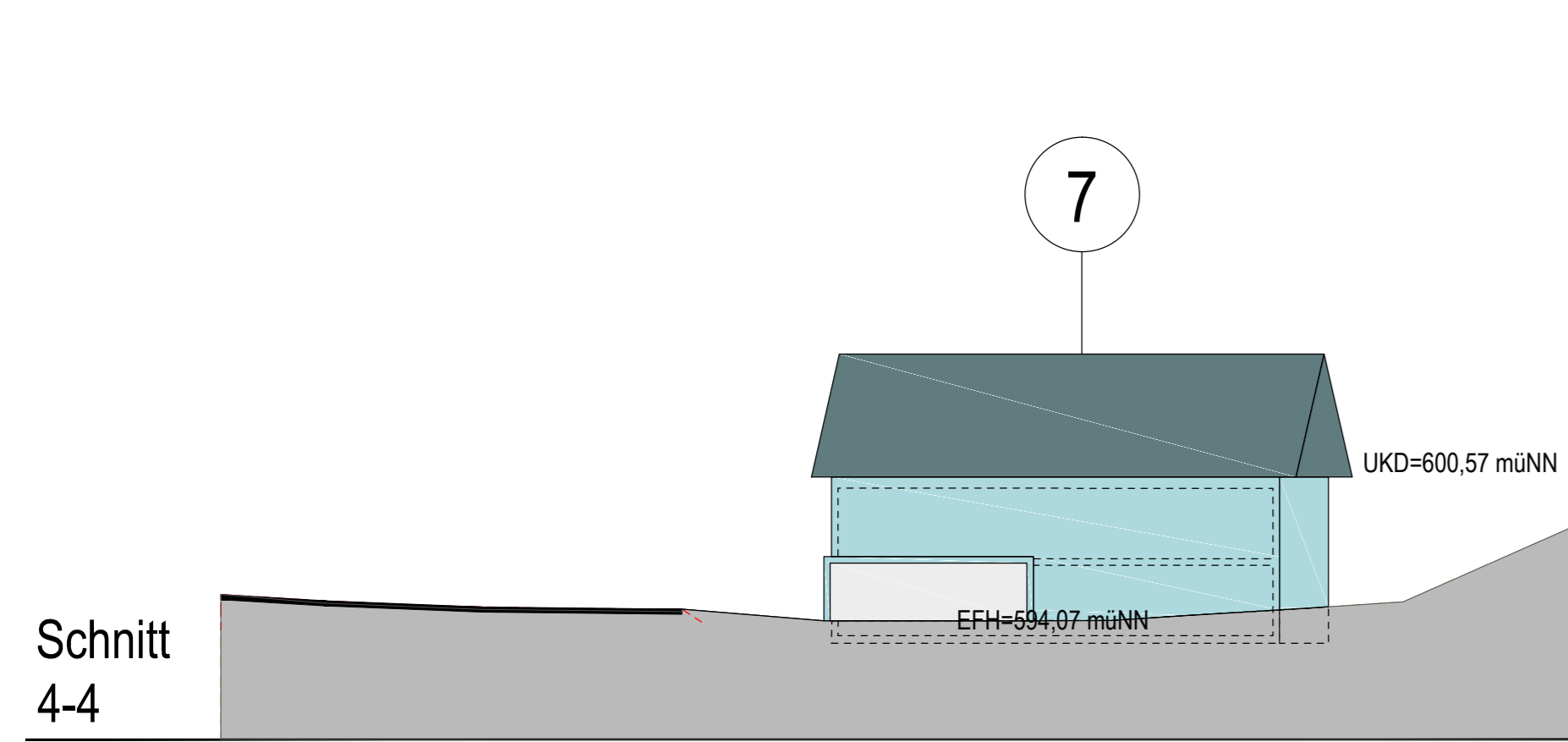
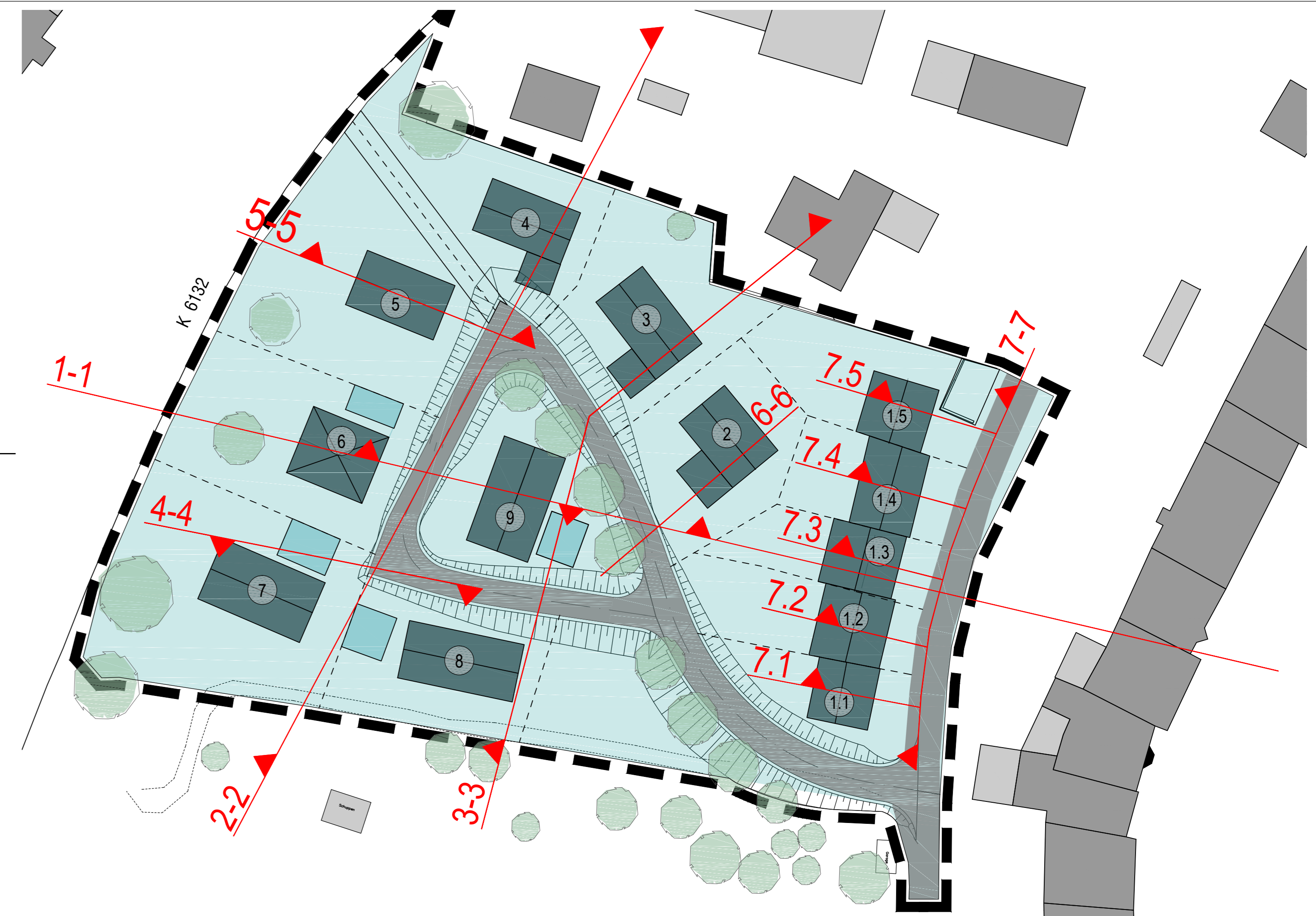
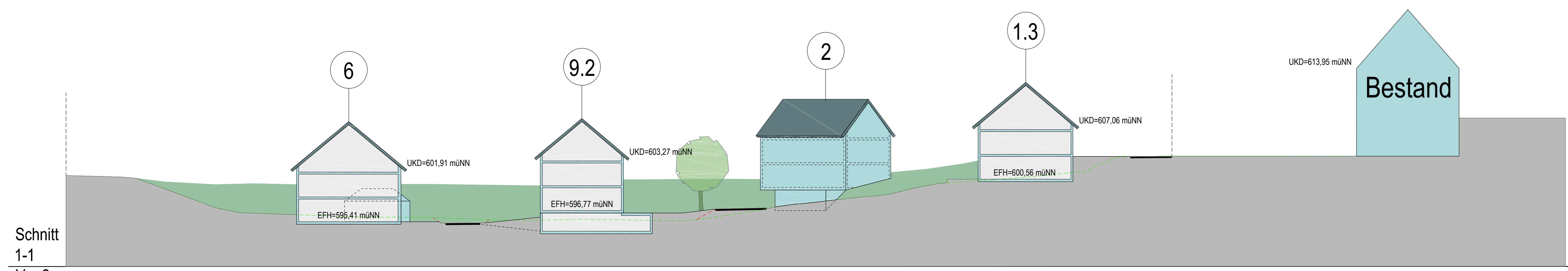
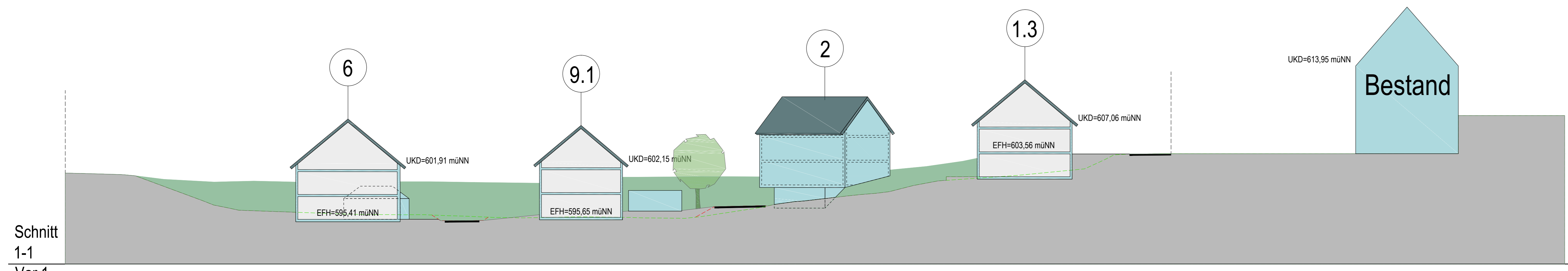
Bebauungsplan nach § 13 b BauGB
Verfahrensübersicht und Ausfertigung

| | | |
|--|--|--|
| Aufstellungsbeschluss | am 13.11.2017 | öffentliche Bekanntmachung am 17.11.2017 |
| Frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung | Beschluss am 13.11.2017 | öffentliche Bekanntmachung am 17.11.2017 |
| und Behördenvoranhörung | durchgeführt vom 27.11.2017 bis 27.12.2017 | Veranstaltung am |
| 1. öffentliche Auslegung | Beschluss am 23.09.2019 | öffentliche Bekanntmachung am 27.09.2019 |
| | durchgeführt vom 07.10.2019 bis 08.11.2019 | |
| 2. Öffentliche Auslegung | Beschluss am 18.12.2019 | öffentliche Bekanntmachung am 17.01.2020 |
| | durchgeführt vom 27.01.2020 bis 28.02.2020 | |
| Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange | am 22.11.2017 / 04.10.2019 / 24.01.2020 | |
| Beschluss über Bedenken und Anregungen | am 18.12.2019 / 30.07.2020 | Satzungsbeschluss am 30.07.2020 |

Ausfertigung der Satzung
Tengen, den 21.01.2021

Marian Schreier, Bürgermeister (Siegel)

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 22.01.2021



GEMEINDE TENGEN
 Bebauungsplan "Im Amtsgarten"

Schnitte

M 1:250 Gaienhofen, den 23.09.2019

STADTPLANUNG NOCKE Dipl.-Ing. Bettina Nocke
 Freie Stadtplanerin Regierungsbaumeister SRL
 78343 Gaienhofen Im Kohlgarten 26 Tel +49.7735.938.6038
 E-MAIL bettina.nocke@t-online.de

STADT TENGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Im Amtsgarten“

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** **§ 9 BauGB**
- 1. Art der baulichen Nutzung** **§§ 1 – 15 BauNVO**
- 1.1 Reines Wohngebiet (WR) § 3 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung** **§ 16 – 20 BauNVO**
- Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen:
- 2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 20 BauNVO
- 2.2 Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
- § 19 (4) Satz 4 BauNVO bleibt von den Festsetzungen unberührt.
- 2.3 max. Höhe der baulichen Anlagen gemäß Planeintrag (Schnittzeichnung): § 18 BauNVO
- 2.3.1 Traufhöhe - Gebäude H1.1 bis H1.5:
- Die Traufhöhe (TH) darf über der im Mittel gemessenen Höhe der Oberkante des Fahrbahnrandes der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Im Amtsgarten) max. 3,5 m betragen.
- HINWEIS:** In der Schnittzeichnung sind die Höhen (TH und EFH) über NN beispielhaft für den Fall einer Hausgruppe dargestellt. Bei der Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern sind die Traufhöhen anzupassen.
- 2.3.2 Traufhöhe - Gebäude H2 bis H9:
- Traufhöhe (TH) und Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) gemäß Planeintrag in Metern über NN.
- HINWEIS:** Für das Gebäude H9 sind zwei verschiedene Höhen festgesetzt; die Höhen H9.1 gelten für ein Gebäude mit max. 3 Wohneinheiten, die Höhen H9.2 gelten für ein Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten und einer darunter liegenden Tiefgarage.
- 2.3.3 Traufhöhe:
- Die Traufhöhe wird gemessen im Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachkonstruktion (= Oberkante Sparren).

2.3.4 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH):

Von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf maximal um 50 cm abgewichen werden, die festgesetzte Traufhöhe darf dabei nicht überschritten werden.

2.3.5 Der First der Dächer darf maximal 5,50 m über der Traufe liegen.

3. Bauweise **§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO**

- 3.1 Die Bauweise ist gemäß Planeintrag als offene bzw. als abweichende Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Gemäß Planeintrag sind Bereiche mit offener Bauweise festgesetzt, in denen nur Einzelhäuser oder alternativ nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind.
- 3.3 Im Bereich mit abweichender Bauweise sind sowohl Hausgruppen zulässig, die länger sind als 50 m als auch Einzel- und Doppelhäuser, jeweils in der offenen Bauweise (mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesbauordnung).

4. Überbaubare Grundstücksfläche **§ 23 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Sofern die Grundflächenzahl größer ist als die überbaubare Grundstücksfläche, gilt das kleinere Maß.

5. Nebenanlagen **§ 14 BauNVO**

- 5.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist je Grundstück max. 1 Nebengebäude mit einer Größe von max. 40 cbm zulässig.
- 5.2 Luftwärmepumpen und sonstige Generatoren sind mind. 3 m von allen Grundstücksgrenzen zurückzusetzen. Sie sind einzuhausen oder einzugrünen.
Empfohlen wird die Unterbringung der Luftwärmepumpen im Gebäude.

6. Garagen, Carports und Stellplätze, Einfahrten **§ 9 (1) Nr. 4 BauGB**

- 6.1 Mehrere Garagen oder Carports sind zu Gruppen zusammenzufassen.
- 6.2 Je Grundstück sind Grundstückszufahrten und -zugänge mit in der Summe max. 6 m Breite zulässig.
- 6.3 Stellplätze, die senkrecht von der Straße aus angefahren werden, sind nur innerhalb der Zufahrtsfläche zulässig.
- 6.4 Tiefgaragen
Tiefgaragen müssen einem Abstand von mindestens 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, ausgenommen deren Zufahrten.

Die Oberkante der Erdauflage über der Tiefgarage darf max. 1 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Zur Begrünung der Tiefgaragen siehe Ziff. 12.3.

7. Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen **§ 9 (1) Nr. 11 und Nr. 26 BauGB**

7.1 öffentliche Verkehrsflächen

7.2 Folgende Einrichtungen sind auf der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite zu dulden:

- Rückenbeton der Randsteine und Stellplatten
- Beleuchtungsmasten, Hydranten, Verkehrszeichen und Elektroverteilerkästen.

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

Das im Bebauungsplan eingetragene Sichtdreieck (Einmündung in die Straße Im Amtsgarten) ist von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Einfriedung und Bepflanzung (ausgenommen hochstämmige Bäume) von mehr als 60 cm freizuhalten.

9. Flächen für Leitungsrechte (LR) **§ 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Für die im Planungsgebiet liegenden Leitungen sind Leitungsrechte (LR) zugunsten der Gemeinde bzw. der Versorgungsträger festgesetzt. Sie sind von hochbaulichen Anlagen sowie von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.

Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke dürfen keine Maßnahmen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen gefährden. Der jederzeitige Zugang zu den Leitungen ist zu gewährleisten.

10. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen **§ 9 (1) Nr. 6 BauGB**

10.1 In den Gebäuden H1.1 bis H1.5 sind je Wohngebäude max. 1 Wohneinheit zulässig.

10.2 In den Gebäuden H2 bis H8 sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Doppelhäuser gelten hierbei als eine Einheit, hier sind in der Summe max. 2 Wohneinheiten zulässig.

10.3 Im Gebäude H9 sind max. 6 Wohneinheiten zulässig. Bei mehr als 3 Wohneinheiten sind hier mindestens 70 % der Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen.

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

(V = Vermeidungsmaßnahmen; M = Minimierungsmaßnahmen)

11.1 Verwendung offenporiger Beläge

Flächen für Zufahrten (ausgenommen Tiefgaragenzufahrt), Hofflächen und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Geeignete Beläge sind: Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster bzw. Platten mit großem Fugenanteil.

11.2 Reduktion von Lichtemissionen (M5)

Die Beleuchtung ist im ganzen Planungsgebiet auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Dabei ist eine Beleuchtung der angrenzenden Baum-/Obstbaumflächen zwingend zu vermeiden.

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.

11.3 Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus Metall (M4)

Die Dächer der geplanten Gebäude dürfen keine flächige Eindeckung von unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

12. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

12.1 Pflanzung von Bäumen auf Privatgrundstücken (M6)

Pro angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein regionaltypischer, hochstämmiger Laubbaum (auch Obstbaum) zu pflanzen. Der Baum ist auf der Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Gebäudeflucht zu pflanzen. Ab drei Autostellplätzen ist pro drei Autostellplätze weiterhin ein mittelkroniger Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Erhaltene Bäume werden angerechnet. Von den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Standorten darf abgewichen werden.

Der Stammumfang bei der Pflanzung beträgt mind. 14-16 cm (Obstbaum: 12-14). Befestigung mittels Dreibock, Anbringung von Verbiss- und Wühlmausschutz. Arten und Pflanzqualität siehe Pflanzliste. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

12.2 Gestaltung der öffentlichen Grünflächen und Verkehrsgrünflächen (M14)

Die mit der Zweckbestimmung „Gärten“ gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist strukturreich mit Gartenparzellen anzulegen und zu bewirtschaften. Die Wiesenbereiche in der öffentlichen Grünfläche sind regelmäßig zu mähen.

In den Verkehrsgrünflächen sind gemäß Eintragung im Bebauungsplan Baumpflanzungen vorzunehmen.

Der Stammumfang bei der Pflanzung beträgt mind. 14-16 cm (Obstbaum: 12-14). Befestigung mittels Dreibock, Anbringung von Verbiss- und Wühlmausschutz. Arten und Pflanzqualität siehe Pflanzliste. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

12.3 Dachbegrünung (M11)

Flachdächer von Garagen und Carports mit einer maximal 10°-Dachneigung sind extensiv zu begrünen, wenn sie nicht als Terrassen genutzt werden. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 10 cm.

Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z. B. Saatmischung der Fa. Syringa: M10 – extensive Dachbegrünung oder der Fa. Rieger-Hofmann: Nr. 18 Dachbegrünung/ Saatgut, Nr. 19 Dachbegrünung / Sedumsprossen). Ansaatstärke: ca. 2 g/m² bzw. 40–70 g/m².

Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Eine Kombination mit Photovoltaik ist zulässig.

Dachbegrünung bei Tiefgaragen:

Mindestens 70 % der nicht überbauten Dachflächen der Tiefgarage sind mit mindestens 40 cm Erdüberdeckung herzustellen und intensiv zu begrünen.

13. Bindungen für Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

13.1 Erhalt von Einzelbäumen (V3)

Vier Bäume im Plangebiet sind dauerhaft zu erhalten (Nummern 1 – 4 siehe Bestands- und Maßnahmenplan in der Umweltanalyse).

Bei Ausfall sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen (siehe Pflanzliste im Anhang).

13.2 Erhalt und Entwicklung des westlichen Böschungsbereichs (M9)

Die Böschung zur Marktstraße ist im oberen Bereich (obere zwei Drittel) als eine mit heimischen Gehölzen bestandene naturnahe private Grünfläche zu erhalten und von den Grundstückseigentümern zu pflegen. Sie ist von gärtnerischer Nutzung und Nebenanlagen komplett frei zu halten. Neben dem Erhalt von Einzelbäumen (Maßnahme V 3 Umweltanalyse) sind die Sträucher zu erhalten. Die obere Böschung hat zu mind. 70 % aus Gehölzen (Bäume, Sträucher) zu bestehen.

Das untere Drittel der Böschung ist naturnah zu gestalten. Nebengebäude, Garagen, Carports oder Stellplätze sind im 15 m tiefen Böschungsbereich nicht zulässig.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

§ 9 (6) BauGB

1. Bodenfunde

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Der Abtrag des Oberbodens hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht der Kreisarchäologie zu erfolgen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Arbeitsstelle

Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) 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.

2. Bebauungsplan an einer Kreisstraße

Für die Erschließung des Gebiets mit Ver- und Entsorgungsleitungen steht die Kreisstraße nicht zur Verfügung. Alle Anschlüsse müssen an die Anlagen in der Gemeindestraße Im Amtsgarten erfolgen.

Der Bebauungsplan wird an einer bestehenden Kreisstraße errichtet. Der Landkreis ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.

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

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung des Oberbodens im direkten Eingriffsgebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung. Lagerung des Oberbodens in Mieten von höchstens 2 m Höhe, bei Lagerung des Oberbodens länger als ½ Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Anschließend flacher (Mächtigkeit Auftragschicht i. d. R. 20 cm) und landschaftsgerechter Einbau des Bodenaushubs.

5. Schaffung von Quartiersangeboten für Fledermäuse an neu zu errichtenden Gebäuden (M12)

Schaffung von Spaltenquartieren für Fledermäuse entweder über die Architektur oder durch künstliche Kästen. Die künstlichen Quartiere können in die Fassade integriert (z. B. Einbauquartier 1WI Fa. Schwegler) oder als Kästen an den Fassaden befestigt (z. B. Fassadenquartier 1WQ Fa. Schwegler) werden. Die Höhlen müssen frei anfliegbar sein und sind dauerhaft zu erhalten. Beispiele für architektonische Lösungen finden sich z. B. in der Broschüre „Fledermausquartiere an Gebäuden, Bayerisches Landesamt für Umwelt, März 2008“.

6. Anbringen von Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (M13)

Zur Verbesserung des Brutplatzangebots für Vögel sollten an geeigneten Bestandsbäumen, Garagen oder Schuppen im Geltungsbereich Nistkästen mit artspezifischen Lochgrößen für Höhlenbrüter (z. B. Meisen, Star, Haus- und Feldsperling) oder Halbhöhlenbrüter (z.B. Hausrotschwanz, Rotkehlchen) installiert werden. Das Anbringen der Nistkästen erfolgt idealerweise 2 bis 4 m über dem Boden auf den wetterabgewandten Seiten (Richtung Norden bzw. Nordwesten).

7. **Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden Glasscheiben (M15)**

Es sind Transparenzsituationen (großflächig spiegelnde Glasscheiben), bei denen Vögel durch eine oder mehrere Glasscheiben hindurch attraktive Ziele sehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren (z. B. gläserne Verbindungsgänge, „über-Eck“-Situationen mit Durchsicht, Schallschutzwände, Glaspavillons) zu vermeiden.

Sofern großflächig spiegelnde Glasscheiben baulich nicht von vornherein vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zur Risikoreduzierung zu verwenden.

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

- mit Sprossen unterteilte Fenster, Oberlichter statt seitliche Fenster
- möglichst reflexionsarmes Glas (Reflexionsgrad max. 15 %)
- Milchglas, Kathedralglas, Glasbausteine, Stegplatten
- geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (Punktraster, Bedeckung mind. 25 %)
- andere undurchsichtige Materialien
- Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen

8. **Fällen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln - Zeitlich angepasster Baustellenbetrieb (V1)**

Die notwendige Rodung von Bäumen sowie Gehölzen und die Beseitigung anderer für die Brut genutzter Strukturen sind außerhalb der Fledermaus-Sommerquartierszeit und Vogelbrutzeit, also vom 1. 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.

9. **Schutzvorkehrungen bei Starkregeneignissen**

Bei Starkniederschlagsereignissen kann es zu wild abfließendem Oberflächenwasser ins Baugebiet kommen. Durch den Bauherrn sind daher geeignete Objektschutzmaßnahmen, insbesondere Vorsorge für die Kellergeschosse, vorzusehen. Die Grundstücke sind so zu gestalten, dass Wasser schadlos ablaufen kann.

Tengen, den 20.07.2020

ANHANG PFLANZLISTEN**Pflanzliste I: Bäume (groß- bis mittelkronig)**

Mittel- bis großkronige Bäume für private Grünflächen und Hausgärten. Pflanzqualität: Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16. Standortgerechte, heimische Arten. Befestigung mittels Dreibock, Anbringung von Verbiss- und Wühlmaulschutz. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

Laubbäume:

| Botanischer Name | Deutscher Name | großkronig (g)/ mittelkronig (m) |
|----------------------------|--|---|
| <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn | m |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn | g |
| <i>Betula pendula</i> | Hänge-Birke | g |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche | m |
| <i>Juglans regia</i> | Walnuss | m |
| <i>Prunus avium</i> | Vogel-Kirsche | m |
| <i>Prunus padus</i> | Frühe Traubenkirsche (i.S. Schloss Tiefurt, durchgehender Leittrieb) | m |
| <i>Sorbus aria</i> | Mehlbeere | m |
| <i>Sorbus domestica</i> | Speierling | m |
| <i>Sorbus torminalis</i> | Elsbeere | m |
| <i>Tilia cordata</i> | Winter-Linde | g |

Alternativ : Hochstamm-Obstbäume in regionaltypischen Sorten (Stammumfang mind. 12-14 cm) (Apfel, Birne, Zwetschge, Mirabelle, Kirsche)

Pflanzliste II: 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 opulus</i> | Schneeball |

Pflanzliste III: Pflanzen für begrünte Zäune

Bepflanzung der Zäune im Bereich der Einfriedungen.

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|---|-------------------------|
| <i>Clematis i. S.</i> | Waldreben |
| <i>Hedera helix i. S.</i> | Efeu |
| <i>Jasminum nudiflorum</i> | Winter-Jasmin |
| <i>Hydrangea petiolaris</i> | Kletter-Hortensie |
| <i>Parthenocissus quinquefolia i. S.</i> | Wilder Wein |
| <i>Parthenocissus tricuspidata ,Veitchii‘</i> | Dreispietz-Jungfernrebe |
| <i>Vitis vinifera</i> | Echter Wein |

STADT TENGEN

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Im Amtsgarten“

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Wohn- und Nebengebäude sind rechteckig auszubilden.

Je Gebäude ist nur eine Dachform zulässig.

Je Gebäude ist nur eine Gaupenform zulässig. Dabei gelten Doppelhäuser als eine Einheit.

Dachöffnungen sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Darüber liegende Räume sind über die Giebelseiten der Gebäude zu belichten.

Als Hausfarbe sind grelle, reine Farben und reines Weiß (Hellbezugswert ≥ 85) nicht zulässig.

1.1 Gesamtgestaltung von Doppelhäusern

Doppelhäuser sind hinsichtlich Fassadenmaterialien, Dachneigung und Dachdeckung jeweils einheitlich zu gestalten. Die Fassaden, die Traufen und die Firste müssen jeweils in einer Flucht liegen. Balkone und Balkongeländer sind jeweils einheitlich auszubilden.

1.2 Dächer:

Dachform: Gemäß Planeintrag sind als Dachform für Hauptgebäude nur zulässig.
Satteldächer,
Zeltdächer,
Vollwalmdächer.

Die Dachneigung ist symmetrisch auszuführen.

Es ist ein Flachdachanteil von max. 30 % zulässig, gemessen an der Gebäudegrundfläche.

Dachneigung: 35° bis 45°

Dachfarbe: nur Rot-, Braun- und Grautöne

Dachdeckung: zulässig sind nur Ziegel und Betondachpfannen sowie Solardächer.

Glänzende Materialien – ausgenommen Solar- bzw. Photovoltaikanlagen – sind unzulässig.

Dachbegrünung: Flachdächer (Garagen und Carports) sind mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu versehen und extensiv zu begrünen. Unterirdische Teile baulicher Anlagen sind mit mindestens 40 cm Erdüberdeckung herzustellen und zu begrünen.

Dachaufbauten: Dachgaupen, Querhäuser (Widerkehr) und Dachaufbauten müssen senkrecht gemessen mind. 0,6 m vom First und mind. 1,5 m vom Giebel (ohne Dachvorsprung) entfernt sein. Ihre Gesamtlänge darf max. 1/3 der Dachlänge betragen.

Die vordere Wandfläche von Querhäusern (Widerkehren) müssen mindestens 0,5 m über die Hauptfassade auskragen.

Dacheinschnitte: sind unzulässig.

1.3 Garagen und Carports

1.3.1 Garagen und Carports, die überwiegend oberirdisch errichtet werden, sind hinsichtlich Dachform und Dachdeckung an das Hauptgebäude anzupassen mit einer Dachneigung von mind. 25° Neigung.

Alternativ sind Flachdachgaragen zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind. Die Flachdächer sind zu begrünen, wenn sie nicht als Terrassen genutzt werden.

1.3.2 Garagen, die bergseitig der Zufahrtsstraße überwiegend innerhalb des natürlich gewachsenen Geländes liegen, sind mit Erdreich zu überdecken und zu begrünen.

1.3.3 Sofern mehrere Garagen/Carports zusammengebaut werden, sind sie in einer Flucht anzuordnen und mit einheitlicher Traufhöhe, Dachneigung, Dachdeckung und Fassadengestaltung auszubilden.

2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

2.1 (M7) Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen (Wiese) anzulegen und mit Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Schotter, Kies oder ähnliche Materialien sind auf max. 10 % der Grundstücksfläche zugelassen.

2.2 (M1) Zufahrten und Parkierungsflächen sind mit offenporigem, wasserdurchlässigem Belag auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Zufahrten von Tiefgaragen. Geeignete Beläge sind Schotterrasen, Drainpflaster, Rasenfugenpflaster und Platten mit großem Fugenanteil.

2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

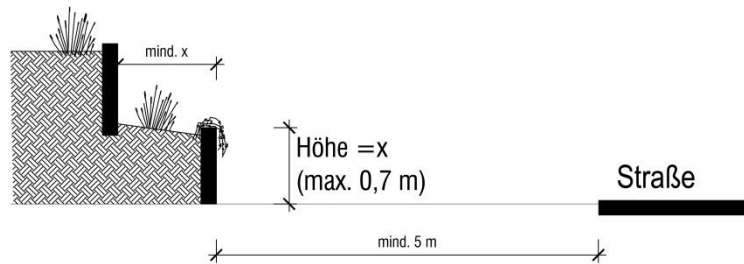
Liegt die Straße höher als das gewachsene Gelände eines Baugrundstücks, ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht bis auf Straßenhöhe anzufüllen.

Im Übrigen darf der Geländeverlauf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden; zulässig sind max. +/- 1,0 m. Dabei sind Höhenanpassungen zwischen Privatgrundstücken und öffentlicher Verkehrsfläche sowie zu Nachbargrundstücken auf eine Tiefe von mind. 5 m als Böschungen in einem Verhältnis von mind. 1 : 2 auszuführen.

2.4 (M8) Stützmauern sind senkrecht, verputzt oder mit Naturstein herzustellen.

Sie sind mindestens 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche und 1 m von benachbarten Grundstücksgrenzen zurückzusetzen. Sie dürfen grundsätzlich eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

Bei hintereinander liegenden Stützmauern ist der Böschungsfuß der oberen Stützmauer mindestens um deren Höhen gegenüber der unten stehenden Stützmauer zurückzusetzen.



Das Gelände ist, wenn erforderlich, entsprechend anzuböschten.

Ausgenommen hiervon sind seitliche Stützmauern von Grundstückszufahrten und Kellerausgängen sowie über das Gelände hinausragende Teile von Tiefgaragen, wenn diese einen Abstand von mindestens 5 m der öffentlichen Verkehrsfläche und 1 m von benachbarten Grundstücksgrenzen einhalten.

3. Gedrosselte Einleitung von unbelastetem Oberflächenwasser

§ 74 (3) Nr. 2 LBO

Zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers ist pro Grundstück eine Retentionsfläche oder eine Retentionszisterne herzustellen. Je angefangene 50 m² versiegelte Dachfläche ist dazu ein Rückhaltevolumen von mindestens 1,0 m³ nachzuweisen. Der Ablauf des bewirtschaftbaren Volumens erfolgt gedrosselt auf 0,05 l/sek je angefangene 50 m² versiegelte Dachfläche.

Der Ablauf sowie der Notüberlauf erfolgt durch Anschluss an den Regenwasserkanal.

4. Gestaltung der öffentlichen Grünfläche

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Die öffentliche Grünfläche ist strukturreich mit Gartenparzellen anzulegen und zu bewirtschaften. Die Wiesenbereiche in der öffentlichen Grünfläche sind regelmäßig zu mähen. Daneben sind im nördlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche Baumpflanzungen gemäß Planeintrag vorzunehmen.

5. Einfriedungen (M10)

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

5.1 Einfriedungen (Zäune und Hecken) sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und auf die Tiefe von 5 m seitlich von Grundstückszufahrten bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

Einfriedigungen sind 50 cm hinter die öffentliche Verkehrsfläche zurückzusetzen. Die Zwischenfläche ist zu begrünen und zu pflegen.

5.2 Zulässig sind begrünte Zäune oder Hecken, geschnitten oder frei wachsend (Pflanzliste II und III im Anhang), jedoch keine Mauern, Sockelmauern, Koniferenhecken und blickdichte, geschlossene Zäune. Mauern und blickdichte Zäune sind auch unzulässig, wenn sie unterbrochen gestaltet werden.

6. Niederspannungsleitungen

§ 74 (1) Nr. 5 LBO

Niederspannungsleitungen einschließlich Telefonkabel sind unterirdisch zu verkabeln.

7. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

§ 74 (2) Nr. 2 LBO

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf den Baugrundstücken herzustellen.

Tengen, den 23.09.2019

STADT TENGEN

Begründung

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Im Amtsgarten“

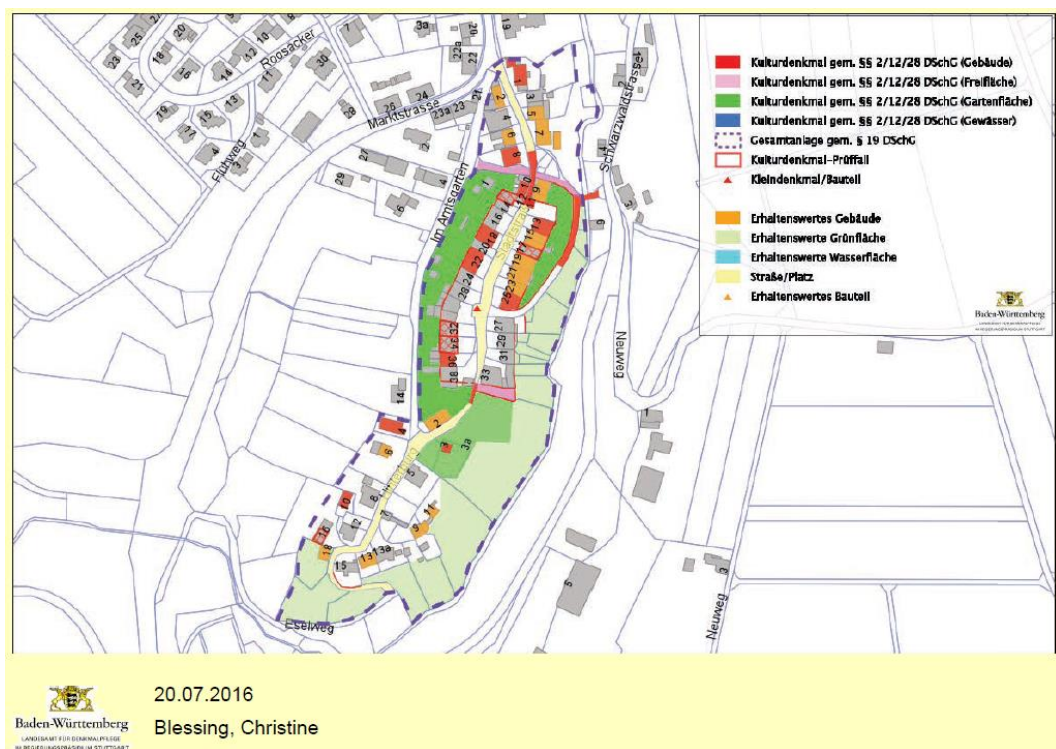
I. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Die Stadt Tengen beabsichtigt, Flächen im Bereich des Gewanns „Im Amtsgarten“ einer Bebauung zuzuführen.

Es sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets geschaffen werden. Einen entsprechenden Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans hat der Gemeinderat der Stadt Tengen am 13.11.2017 gefasst.

II. Lage, Beschreibung und Größe des Bebauungsplangebiets

Das Planungsgebiet befindet sich zwischen den Straßen „Im Amtsgarten“ und der Marktstraße (K 6132) unmittelbar westlich der historischen Altstadt von Tengen. Bei der mittelalterlichen, geschlossenen Bebauung der Altstadt handelt es sich um eine Gesamtanlage gemäß § 19 DSchG.



Denkmalpflegerischer Werteplan – Gesamtanlage „Stadtanlage Tengen“

Die dominanten Gebäudereihen im Herzen der Anlage haben überwiegend zwei bis drei Geschosse und steile Satteldächer.

Südwestlich der Straße Im Amtsgarten befindet sich die Kapelle St. Georg und einige Gebäude neueren Datums.

Die Bebauung westlich und nördlich der Marktstraße ist aus neuer Zeit und besteht vorwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern mit bis zu zwei Geschossen.

Das Planungsgebiet liegt in topografisch bewegter Lage am Ende eines kleinen Tals. Es fällt von Norden nach Süden um ca. 10 m ab. Am Fuß des Tals fließt der Riedbach und steht die historische Ruine einer Mühle, die ein beliebtes Ausflugsziel ist. Auf den Flächen am steilen Berghang zum Bergfried wird derzeit ein Beweidungsprojekt des Landschaftserhaltungsverbands mit Ziegen durchgeführt.



Der Name des Gewanns „Amtsgarten“ resultiert aus der früheren Nutzung als Allmende, also einem Teil des Gemeindevermögens, an dem alle Gemeindemitglieder das Recht zur Nutzung hatten. Die Gemeindewiese wurde als Obstgarten und „Kabisland“ genutzt oder von Nutztieren beweidet. Es existieren noch einige Streuobstbäume, Kleingärten und eine kleine Schafweide.

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 2413, 2414 (Teil), 2414/7 und 22 (Teil, Straße Im Amtsgarten) sowie 2411 und 2408/4 (jeweils Teil), und hat insgesamt eine Fläche von ca. 1,03 ha.

Von den die überwiegende Fläche des Geltungsbereichs ausmachenden Grundstücken 2413 und 2414 ist das Grundstück Flst. Nr. 2413 im städtischen Besitz, das Grundstück Flst. Nr. 2414 gehört dem Land Baden-Württemberg. Die Grundstücke Flst. Nrn. 2408/4, 2411 und 2414/7 befinden sich in privatem Eigentum.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem beigefügten Abgrenzungslageplan zu entnehmen.

III. Verfahren nach § 13b BauGB

Die Planung wird als Bebauungsplan nach § 13 b BauGB – „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ - durchgeführt. Dieses Verfahren kann angewendet werden für Bebauungspläne, die folgende Voraussetzungen erfüllen:

Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB weniger als 10.000 m²

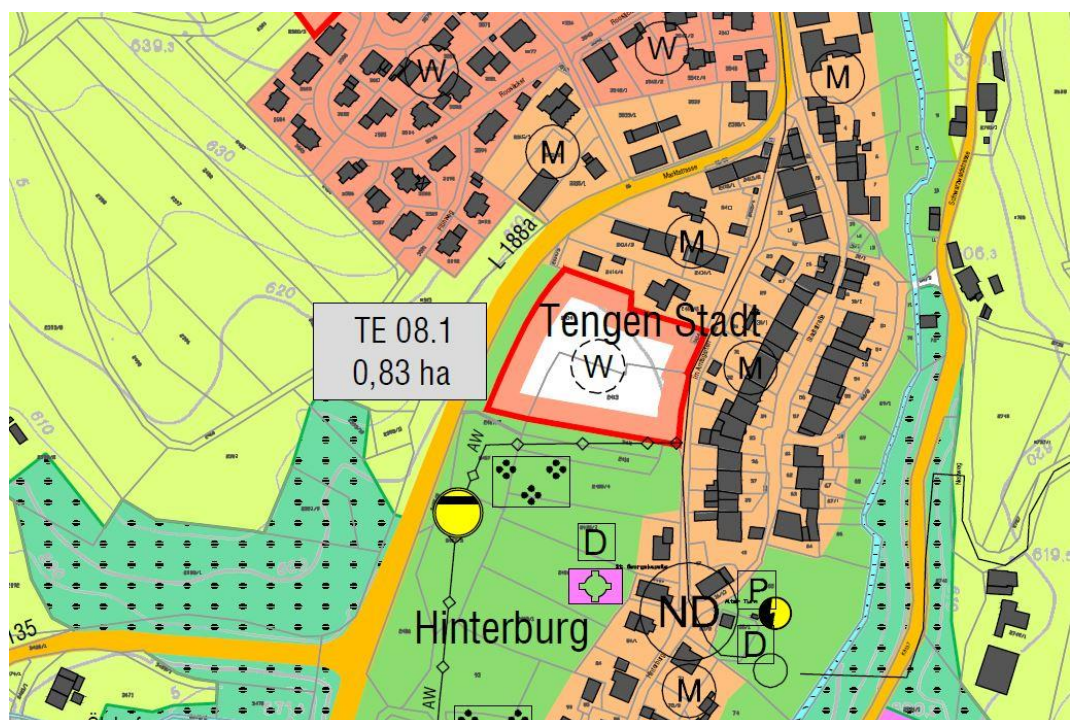
- ausschließlich Ausweisung von Flächen für Wohnnutzungen
- unmittelbarer Anschluss des Planungsgebiets an im Zusammenhang bebaute Ortsteile
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.
- Der Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben begründen, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist.

Dies trifft für das Gebiet „Im Amtsgarten“ zu, das Verfahren kann folglich nach § 13 b BauGB durchgeführt werden.

Damit verbunden ist auch der Verzicht auf einen formellen Umweltbericht. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen.

Aufgrund der komplexen Bedingungen wurde auf das mögliche einstufige Verfahren verzichtet und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

IV. Flächennutzungsplan



Auszug Flächennutzungsplan 2030

Im fortgeschriebenen Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Tengen ist das Planungsgebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Das Baugebiet kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

V. Geplante Bebauung

Die Stadt beabsichtigt, im Planungsgebiet ein Wohngebiet zu entwickeln. Die neuen Gebäude sollen sich harmonisch an die bestehende Bebauung anschließen. Sie sollen mit Rücksicht auf die Besonderheit der historischen Stadtanlage entwickelt werden. Den Auftakt bildet eine geschlossene Reihe von unterschiedlichen, individuell gestalteten Gebäuden als Antwort auf die historische Bebauung an der Stadtstraße. Aufgrund der bewegten Topographie mit einem deutlichen Höhenunterschied zwischen der Neubebauung und der historischen Stadt-

anlage sowie der Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Bebauung entsteht keine Konkurrenz zwischen Bestand und Planung.

Die Häuserzeile wird von der Straße Im Amtsgarten erschlossen, Garagen müssen in die Gebäude integriert und Stellplätze davor angeordnet werden, entsprechend der Situation in der Stadtstraße. Die Gärten der Häuser orientieren sich zur Talseite im Westen. Die auf der Erschließungsseite eingeschossig geplante Bebauung wird durch das Geländegefälle auf der Gartenseite mit einem Geschoss mehr in Erscheinung treten.

Im übrigen Gebiet ist eine Bebauung mit Einzelhäusern, Doppelhäusern und einem kleineren Mehrfamilienhaus vorgesehen – je nach Lage und topographischer Eignung. Außerdem soll die frühere Nutzung als Allmende in einem untergeordneten Teil aufgegriffen und dort eine Grünfläche für Gärten angelegt werden.

Die innere Bebauung wird vom tiefsten Punkt der Straße Im Amtsgarten ausgehend als kleine Wohnstraße erschlossen. Die Straße ist als Ring konzipiert, so dass auf eine Wendefläche verzichtet werden kann. Die Straßenbreiten sind zur Minimierung der Versiegelung gering gehalten, aber breit genug z.B. für die Müllabfuhr und sonstige Fahrten mit größeren Fahrzeugen.

Die geplanten Gebäude nördlich der Wohnstraße werden aufgrund der Topographie um ca. ein Geschoss über der neuen Verkehrsfläche stehen. Auf der Ebene der Straße können Garagen, Stellplätze und Zugänge auf einer Sockelgeschossebene angeordnet werden oder so vorgelagert werden, dass die Dächer der Garagen als Terrassen genutzt werden können.

Für die davon südlich liegenden Gebäude werden aufgrund der Höhenlage der Straße wesentlich geringere Höhenunterschiede zu bewältigen sein. Das innerhalb des Rings liegende Grundstück ist aufgrund der erforderlichen Auffüllungen und Abträge nahezu eben. Es wird als Grundstück für ein Mehrfamilienhaus vorgesehen, um dem zunehmenden Bedarf an Wohnungen im Geschosswohnungsbau Rechnung zu tragen. In diesem Fall ist der größte Teil der Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen. Sofern maximal 3 Wohneinheiten vorgesehen werden, können die Stellplätze auch oberirdisch angelegt werden.

Entlang der neuen Erschließung ist auf der Südseite des nördlichen Teils des Rings ein ca. 3 m breiter Streifen als Grünfläche mit Obstbäumen geplant. Dieser Streifen geht in eine größere Gemeinschaftsgrünfläche zwischen der Erschließungsstraße und der Südgrenze des Planungsgebiets über. Die Fläche soll wie früher als Gartenland genutzt werden. Räumlich liegt sie dem Grundstück am nächsten, auf dem ein Mehrfamilienhaus entstehen kann, so dass z.B. die zukünftigen Bewohner die Möglichkeit der Gartennutzung auf der Fläche haben.

VI. Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

VI.1 Art der baulichen Nutzung

Die neu geplanten Wohngebäude werden in einem Reinen Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Da nach § 13b BauGB nur die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden darf, ist die Festsetzung eines reinen Wohngebiets erforderlich. Aufgrund der Umgebungsnutzung steht dieser Ausweisung nichts entgegen.

VI.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird so gewählt, dass ein harmonischer Übergang zur bestehenden Bebauung geschaffen wird. Dies betrifft sowohl die Bauweise, die zulässige Zahl der Vollgeschosse als auch die Dachneigung.

Die Gebäude an der Straße Im Amtsgarten sollen als geschlossene Reihe ohne seitliche Grenzabstände im Innern gebaut werden können. Sie können grundsätzlich zwei Vollgeschosse haben, wobei zur Straße Im Amtsgarten nur ein Vollgeschoss in Erscheinung treten soll. Durch die Topographie wird ein lebendiges Ortsbild entstehen; es wird Variationen hinsichtlich der Trauf- und Firsthöhe, aber auch der Dachneigung geben. Mit Rücksicht auf die historische Stadtanlage wird eine maximale Traufhöhe festgesetzt. Die Firste dürfen nicht mehr als 5,5 m über der Traufe liegen. Abhängig von der Gebäudetiefe muss mit der zulässigen Dachneigung von 35 bis 45 Grad reagiert werden.

Sofern für die Gebäudereihe an der Straße Im Amtsgarten keine Interessenten gefunden werden, können hier alternativ Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Die Festsetzungen wurden so getroffen, dass diese Alternativen möglich sind.

Im übrigen Gebiet werden grundsätzlich alternativ ein- und zweigeschossige Gebäude zugelassen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Die Lage der Baugrenzen wird so vorgenommen, dass zwischen den möglichen Gebäuden ein ausreichender Abstand für eine gute Besonnung entsteht.

Für die Gebäude an der Straße Im Amtsgarten ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Je nach Einteilung der zukünftigen Grundstücke (die Grundstücksgrenzen werden nicht im Bebauungsplan festgesetzt, sondern sind nur als Vorschlag zu verstehen) kann die mögliche Größe der Bebauung durch die Baugrenzen begrenzt sein und die GRZ nicht vollständig ausgenutzt werden; dies ist möglich bei der Gestaltung von größeren Grundstücken.

Innerhalb des Gebiets (Gebäude H2 – H9) ist die zulässige Grundfläche mit absoluten Zahlen festgesetzt. Je nach Lage, Grundstückszuschnitt und Bauweise ist die Grundfläche auf 140 m² (Einzelhäuser H2 bis H6 mit max. 2 Wohneinheiten) bzw. auf 170 m² (alternativ Doppelhäuser zulässig bei H7 und H8 sowie offene Bauweise bei H9) begrenzt.

Für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut, darf die versiegelte Fläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden. Mit dieser Festsetzung sol-

len einerseits die mit dem Wohnen im Zusammenhang stehenden Nebennutzungen ermöglicht, andererseits der Versiegelung zum Schutz von Grund und Boden Grenzen gesetzt werden.

VI.2.1 Gebäudehöhen

Um die geplanten Gebäude harmonisch in das sehr bewegte Gelände und die vorhandene Bebauung einzufügen, wird die Höhe jedes Gebäudes mit der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) und der Traufhöhe (TH) detailliert festgesetzt (siehe Schnittzeichnungen). Während von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe je nach Gebäudeentwurf bis zu +/- 50 cm abgewichen werden darf, darf die ausgewiesene Traufhöhe nicht überschritten werden.

Für das Gebäude H9 sind in den Schnitten zwei alternative Höhen ausgewiesen: Sofern das Gebäude mehr als 3 Wohneinheiten erhält, sind die Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen. Dazu kann das Gebäude etwas höher genommen werden, um hier eine wirtschaftliche Lösung zu ermöglichen. Werden nur max. 3 Wohneinheiten realisiert, dürfen die Stellplätze auch oberirdisch untergebracht werden. Dann ist die höhere Höhe nicht erforderlich und es sind entsprechend geringere Höhenmaße einzuhalten.

Zur Vermeidung überhoher Dächer, die z.B. bei großen Gebäudetiefen entstehen könnten, wird die Gesamtgebäudehöhe gedeckelt; der First darf maximal 5,5 m über der Traufe liegen.

VI.3 Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten

Aufgrund der Problematik bei der Anordnung von Garagen und Stellplätzen in ausreichender Anzahl sowie zur Sicherstellung des geplanten Baugebietstyps wird die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt:

- an der Straße Im Amtsgarten (Gebäude H1.1 bis H1.5) ist grundsätzlich nur eine Wohneinheit je Gebäude zugelassen.
- Die Gebäude H2 bis H8 dürfen maximal zwei Wohneinheiten haben. Doppelhäuser gelten hierbei als eine Einheit, hier sind in der Summe max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- Das Gebäude H9 darf maximal 6 Wohneinheiten haben.

VI.4 Nebenanlagen

Je Grundstück wird außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur ein Nebengebäude mit einer Größenbegrenzung zugelassen. Damit soll einer Vielzahl von sonst möglichen Schuppen, Gewächshäusern o.ä. und der damit einhergehenden Unterbrechung der Garten- und Grünzonen vorgebeugt werden.

Besondere Festsetzungen sind zu Luftwärmepumpen und ähnlichen Generatoren aufgenommen worden, da in der Vergangenheit immer häufiger durch die von diesen Geräten ausgehenden Geräuschmissionen nachbarliche Spannungen aufgetreten sind. Um diese von vorn herein einzudämmen, wird empfohlen, die Luftwärmepumpen im Gebäude unterzubringen. Sofern dies nicht gewünscht wird bzw. nicht möglich sein sollte, sind sie mind. 3 m von allen Grund-

stücksgrenzen zurückzuversetzen. Außerdem sind sie aus gestalterischen Gründen einzuhausen oder einzugrünen.

VII. Örtliche Bauvorschriften

Für das Planungsgebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Baugebiets geleistet werden.

VII.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen werden sich in erster Linie auf die zulässige Gestaltung der Dächer beziehen, da die Dachlandschaft eine besondere Bedeutung für das Gesamterscheinungsbild der Siedlung hat. Als Dachformen sind an der Straße Im Amtsgarten nur Satteldächer zugelassen, um hier durch die Dachformen eine für die mögliche Dichte angemessene Ruhe zu erreichen. Im übrigen Gebiet sind sowohl Satteldächer als auch Zeltdächer und Vollwalmdächer zugelassen, um den zukünftigen Bauherren einen möglichst großen Gestaltungsspielraum zu lassen. Um jedoch trotzdem eine insgesamt zurückhaltende Dachlandschaft zu erreichen, werden Bauvorschriften zu den Dachöffnungen (Gaupen usw.) aufgenommen.

VII.2 Garagen und Carports

Die Garagen und Grundstückszufahrten sind im Gestaltungsplan dargestellt. Sie sind nicht zwingend in den Bebauungsplan übernommen, die Höhenlage der Gebäude ist aber u.a. auf die Lage der Grundstückszufahrten ausgerichtet. Sie werden als Standorte empfohlen. Abweichungen sind möglich, dabei sind aber die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen zu beachten.

Bei den Gebäuden H1.1 bis H1.5 wird davon ausgegangen, dass beim Bau einer Hausgruppe die Garagen von der Straße Im Amtsgarten angefahren und in die Gebäude integriert werden. Davon kann nur abgewichen werden, wenn stattdessen Einzel- oder Doppelhäuser gebaut werden.

Die Häuser H2 bis H4 stehen oberhalb der Straße, die Garagen können hier zwischen Gebäude und Straße in das Gelände eingeschoben und wenn gewünscht zumindest teilweise als Terrassen genutzt werden.

Beim Haus H5 kann wegen der auf der Nordseite vorbeiführenden Leitungen und der topographischen Situation die Garage sinnvoll in das Gebäude integriert werden, wenn man die Südseite des Gebäudes nicht mit Nebengebäuden verstellen will.

Bei den Gebäuden H6 und H7 können Garagen nördlich der Gebäude errichtet werden.

Beim Haus H8 steigt die Straße von West nach Ost relativ stark an, die Garage sollte am tiefsten Punkt angefahren werden auf der Westseite des geplanten Gebäudes.

Das Gebäude H9 benötigt, sofern es als kleines Mehrfamilienhaus konzipiert wird, eine Tiefgarage. Diese sollte ebenfalls vom tiefsten Punkt aus angefahren

werden, also von Südwesten. Wegen des geringen Verkehrsaufkommens ist eine Zufahrt in diesem Bereich nicht problematisch. Auf gute Sichtverhältnisse ist bei den Außenanlagen zu achten.

Da Garagen und Carports wesentlich zum Gesamterscheinungsbild der Neubebauung beitragen, werden örtliche Bauvorschriften zu ihrer Gestaltung aufgenommen.

Da erfahrungsgemäß im ländlichen Raum mehr als ein Fahrzeug je Wohneinheit vorhanden ist und die Fahrzeuge aufgrund der vorgesehenen Straßenbreiten nicht im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden können, ist die Stellplatzzahl, die auf den Privatgrundstücken nachzuweisen ist, auf zwei je Wohneinheit erhöht.

VII.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Des Weiteren werden Vorschriften zur Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (z.B. Begrünung, Gestaltung von Stellplätzen und Garagenzufahrten) aufgenommen, diese sollen sowohl einen Beitrag zur Gesamtqualität des Baugebiets leisten, als auch dazu dienen, die Eingriffe zu minimieren.

Aufgrund der bewegten Topographie und der Lage der Straße im Gelände sind besondere Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen aufgenommen. Liegt die Straße höher als das gewachsene Gelände eines Baugrundstücks, ist die Fläche zwischen Straßengrenzlinie und straßenseitiger Gebäudeflucht bis auf Straßenhöhe anzufüllen. Damit soll ein gleichmäßiger Geländeverlauf an der Straße sichergestellt werden.

Liegt die Straße im Einschnitt, werden häufig Grundstücksabfangungen direkt an der Straße vorgenommen. Um die hier regelmäßig unschönen Verbauungen zu vermeiden, dürfen Stützmauern erst in einem Abstand von 5 m vorgesehen werden. Sie dürfen 70 cm nicht überschreiten. Werden die Höhenunterschiede damit nicht überwunden, müssen die Stützmauern versetzt angeordnet werden, so dass eine Terrassierung entsteht. Aus gestalterischen Gründen sind Stützmauern senkrecht, verputzt oder mit Naturstein herzustellen.

Ausgenommen hiervon sind seitliche Stützmauern von Grundstückszufahrten und Kellerausgängen sowie über das Gelände hinausragende Teile von Tiefgaragen, wenn diese einen Abstand von mindestens 5 m der öffentlichen Verkehrsfläche und 1 m von benachbarten Grundstücksgrenzen einhalten.

Im Übrigen darf der Geländeverlauf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden; zulässig sind max. +/- 1,0 m. Dabei sind Höhenanpassungen zwischen Privatgrundstücken und öffentlicher Verkehrsfläche sowie zu Nachbargrundstücken auf eine Tiefe von mind. 5 m als Böschungen in einem Verhältnis von mind. 1 : 2 auszuführen.

VII.4 Einfriedungen

Einfriedungen werden hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung lediglich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und in den Zufahrtsbereichen aus Gründen der Verkehrssicherheit reglementiert.

Die übrigen Vorschriften zu Einfriedungen sollen einen Beitrag leisten zur Einbindung des Baugebiets in die umgebende Landschaft. Eine Ausgrenzung der Baugrundstücke durch geschlossen wirkende Einfriedungen (z.B. blickdichte Zäune oder Koniferenhecken) soll vermieden werden. Mauern, auch Sockelmäuerchen, sind darüber hinaus ausgeschlossen, weil sie eine Barriere für die im Gebiet lebenden Tiere bilden.

VII.5 Niederspannungsleitungen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Niederspannungsleitungen einschließlich Telefonkabel unterirdisch zu verlegen sind. Da sich das Baugebiet im Umfeld der geschützten Gesamtanlage und in einer empfindlichen Erholungslandschaft befindet, ist die unterirdische Verkabelung aller Leitungen, auch der Telekommunikationsleitungen, geboten. Da es sich um ein Neubaugebiet handelt und alle Leitungen im Zuge des Straßenneubaus verlegt werden können, ist die unterirdische Verkabelung auch wirtschaftlich vertretbar.

VIII. Erschließung

Die Erschließungsplanung wird durch das Ingenieurbüro Greiner, Donaueschingen, erarbeitet.

VIII.1 Straßen

Die Erschließung erfolgt über die Straße Im Amtsgarten und die neu geplante innere Wohnstraße, die als Ringstraße ohne Wendeanlage ausgeführt werden soll. Innerhalb des kleinen Rings wird von einer Einbahnregelung ausgegangen.

Die Straße ist an die bewegte Topographie angepasst und weist im Bereich der Zufahrt ein maximales Längsgefälle von 10% auf. Entsprechende Einschnitte und Dammbereiche werden notwendig.

Die Zufahrt wird mit einer Breite von 5 m bis zur Einmündung des Rings vorgesehen. Der Ring ist mit einer Breite von 4 m geplant. Die Straße ist für die Nutzung bis zu einem 3-achsigen Müllfahrzeug konzipiert. Für den Überhang des Fahrzeugs ist das Schrammbord von 50 cm generell freizuhalten.

Eine Erschließung von der Marktstraße – K 6132 – aus ist nicht möglich: zum einen ist die Topographie mit der steilen Böschung ungeeignet, zum anderen ist direkt im nördlichen Anschluss eine unübersichtliche Kurve.

Um auf kurzem Weg in den Ortskern zu kommen, wird ein 1,5 m breiter Fußweg zur Marktstraße aufgenommen.

VIII.2 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung

Das Gebiet wird von einem Mischwasserkanal gequert, der im Plan eingetragen ist. Die Bebauung ist so angeordnet, dass der Kanal berücksichtigt wird. Aufgrund der Höhenlage muss der Kanal teilweise tiefer gelegt werden.

Das Planungsgebiet wird im Trennsystem entwässert. Das häusliche Schmutzwasser wird am Misch- bzw. Schmutzwasserkanal angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser soll zurückgehalten und gedrosselt der Vorflut zuge-

führt werden. Hierzu sind auf den privaten Grundstücken dezentrale Regenrückhalte­zisternen oder entsprechende Rückhalteräume vorgesehen, die mit einem Drosselabfluss an einen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Gedrosselte Einleitung von unbelastetem Oberflächenwasser:

Zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers ist pro Grundstück eine Retentionsfläche oder eine Retentionszisterne herzustellen. Je angefangene 50 m² versiegelte Dachfläche ist dazu ein Rückhaltevolumen von mindestens 1,0 m³ nachzuweisen. Der Ablauf des bewirtschaftbaren Volumens erfolgt gedrosselt auf 0,05 l/sek je angefangene 50 m² versiegelte Dachfläche.

Der Ablauf sowie der Notüberlauf erfolgt durch Anschluss an den Regenwasserkanal. Zusätzliches Speichervolumen bedarf keiner gedrosselten Ableitung und kann zur Regenwassernutzung verwendet werden. Diese Nutzung ist beim Landratsamt entsprechend anzuzeigen.

IX. Umweltbeitrag, artenschutzrechtliche Prüfung und Grünordnung

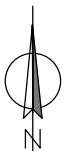
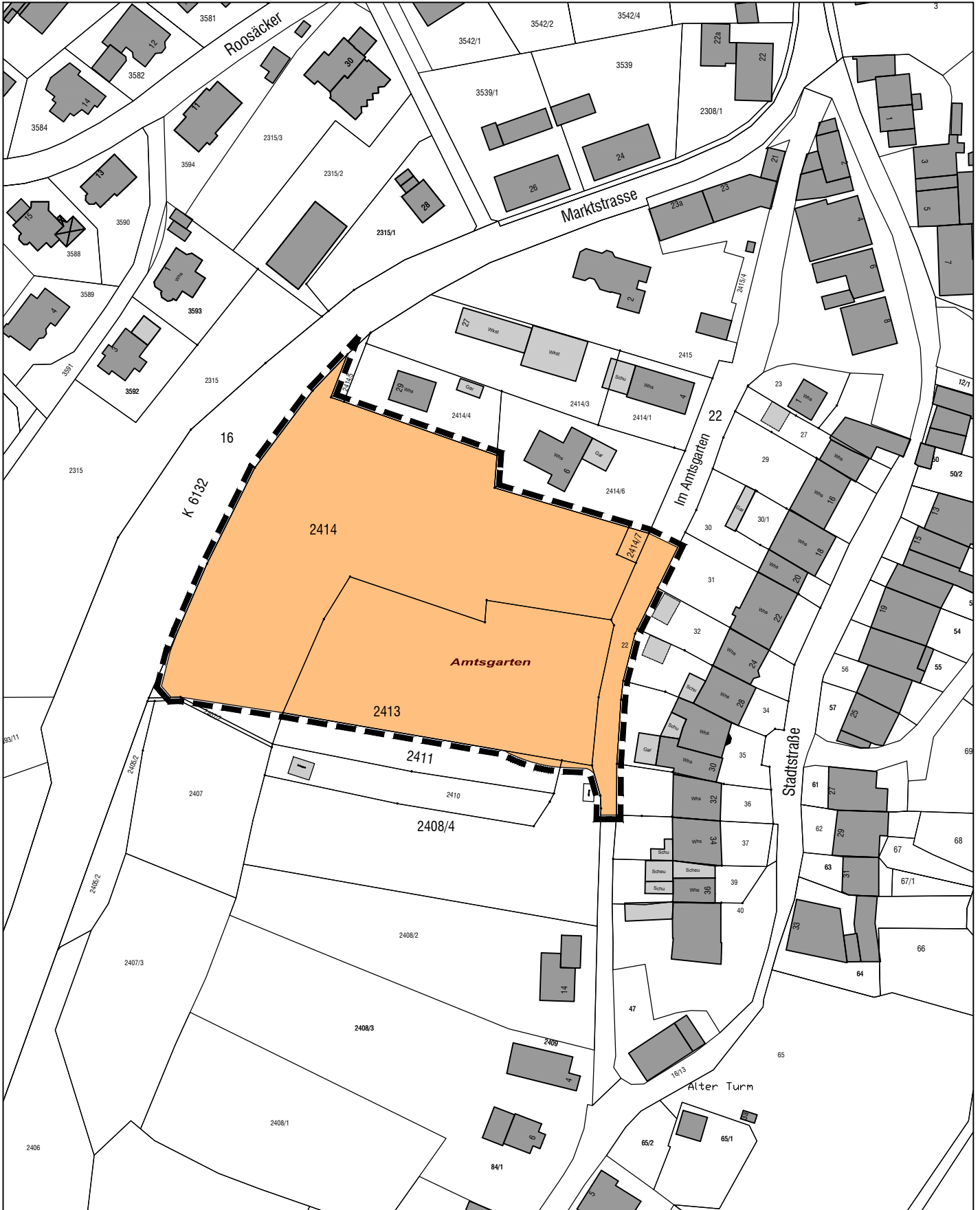
Dem Bebauungsplan ist ein Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung und Vorschlägen zur Grünordnung beigefügt, erarbeitet vom Büro 365°, Überlingen. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

X. Realisierung

Der vorliegende Bebauungsplan „Im Amtsgarten“ soll die Grundlage für eine Bodenordnung nach dem BauGB oder Grenzregelung sowie für die Erschließung und das Vorkaufsrecht der Gemeinde bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplans erforderlich werden.

Tengen, den 21.11.2019

Bebauungsplan "Im Amtsgarten"



M. 1:1500

Konstanz, den 23.09.2019

STADTPLANUNG NOCKE Dipl.-Ing. Bettina Nocke
Freie Stadtplanerin Regierungsbaumeister SRL
78343 Gaienhofen Im Kohlgarten 26 Tel +49.7735.9 38 60 38
E-MAIL bettina.nocke@t-online.de



- Bestehende Gebäude
- Geplante Gebäude
- Geplante Garagen
- Geplante Garagenzufahrten
- Geplante Verkehrsflächen
- Grünfläche (Böschungsbereich)
- Geplante Gemeinschaftsgrünflächen
- Weg
- Geplante Bäume
- Baumbestand
- Bestehender Kanal
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Höhenschichtlinien
1 m Höhenabstand
- Höhenschichtlinien
1/2 m Höhenabstand
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



STADT TENGEN

Bebauungsplan "Im Amtsgarten"
Gemarkung Tengen Gestaltungsplan

M 1:500

Planfertigung
Gaienhofen, den 23.09.2019

STADTPLANUNG NOCKE Dipl.-Ing. Bettina Nocke
 Freie Stadtplanerin Regierungsbaumeister SRL
 78343 Gaienhofen Im Kohlgarten 26 Tel +49.7735.938.6038
 E-MAIL bettina.nocke@t-online.de

Bebauungsplan nach § 13 b BauGB
Verfahrensübersicht und Ausfertigung

| | | |
|--|---|---|
| Aufstellungsbeschluss | am <u>13.11.2017</u> | öffentliche Bekanntmachung am <u>17.11.2017</u> |
| Frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung | Beschluss am <u>13.11.2017</u> | öffentliche Bekanntmachung am <u>17.11.2017</u> |
| und Behördenvoranhörung | durchgeführt vom <u>27.11.2017</u> bis <u>27.12.2017</u> | Veranstaltung am _____ |
| 1. öffentliche Auslegung | Beschluss am <u>23.09.2019</u> | öffentliche Bekanntmachung am <u>27.09.2019</u> |
| | durchgeführt vom <u>07.10.2019</u> bis <u>08.11.2019</u> | |
| 2. Öffentliche Auslegung | Beschluss am <u>18.12.2019</u> | öffentliche Bekanntmachung am <u>17.01.2020</u> |
| | durchgeführt vom <u>27.01.2020</u> bis <u>28.02.2020</u> | |
| | Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange am <u>22.11.2017 / 04.10.2019 / 24.01.2020</u> | |
| Beschluss über Bedenken und Anregungen | am <u>18.12.2019 / 30.07.2020</u> | Satzungsbeschluss am <u>30.07.2020</u> |

Ausfertigung der Satzung
Tengen, den 21.01.2021

Marian Schreier, Bürgermeister (Siegel)

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 22.01.2021