



Einbeziehungssatzung und Örtliche Bauvorschriften

„Bei der Neugass“
teilw. Grundstück Flst. Nr. 37
Gemarkung Watterdingen



Satzungen
über die Einbeziehungssatzung und die örtlichen Bauvorschriften
„Bei der Neugass“
Gemarkung Watterdingen

§34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen
in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

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 der Einbeziehungssatzung (§ 2 Nr. 1 BauGB).

§ 2
Bestandteile der Satzungen

Bestandteile:

der Einbeziehungssatzung

- | | |
|-------------------------------------|---------------------------|
| 1. zeichnerischer Teil | vom 08.03.2021/21.05.2021 |
| 2. planungsrechtliche Festsetzungen | vom 08.03.2021/21.05.2021 |

der örtlichen Bauvorschriften:

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| 3. örtliche Bauvorschriften | vom 08.03.2021 |
|-----------------------------|----------------|

Beigefügt sind:

- | | |
|---|----------------------------|
| 4. Begründung zum Bebauungsplan
und zu den örtlichen Bauvorschriften | vom 08.03.2021/ 21.05.2021 |
| 5. Umweltanalyse | vom 21.05.2021 |

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

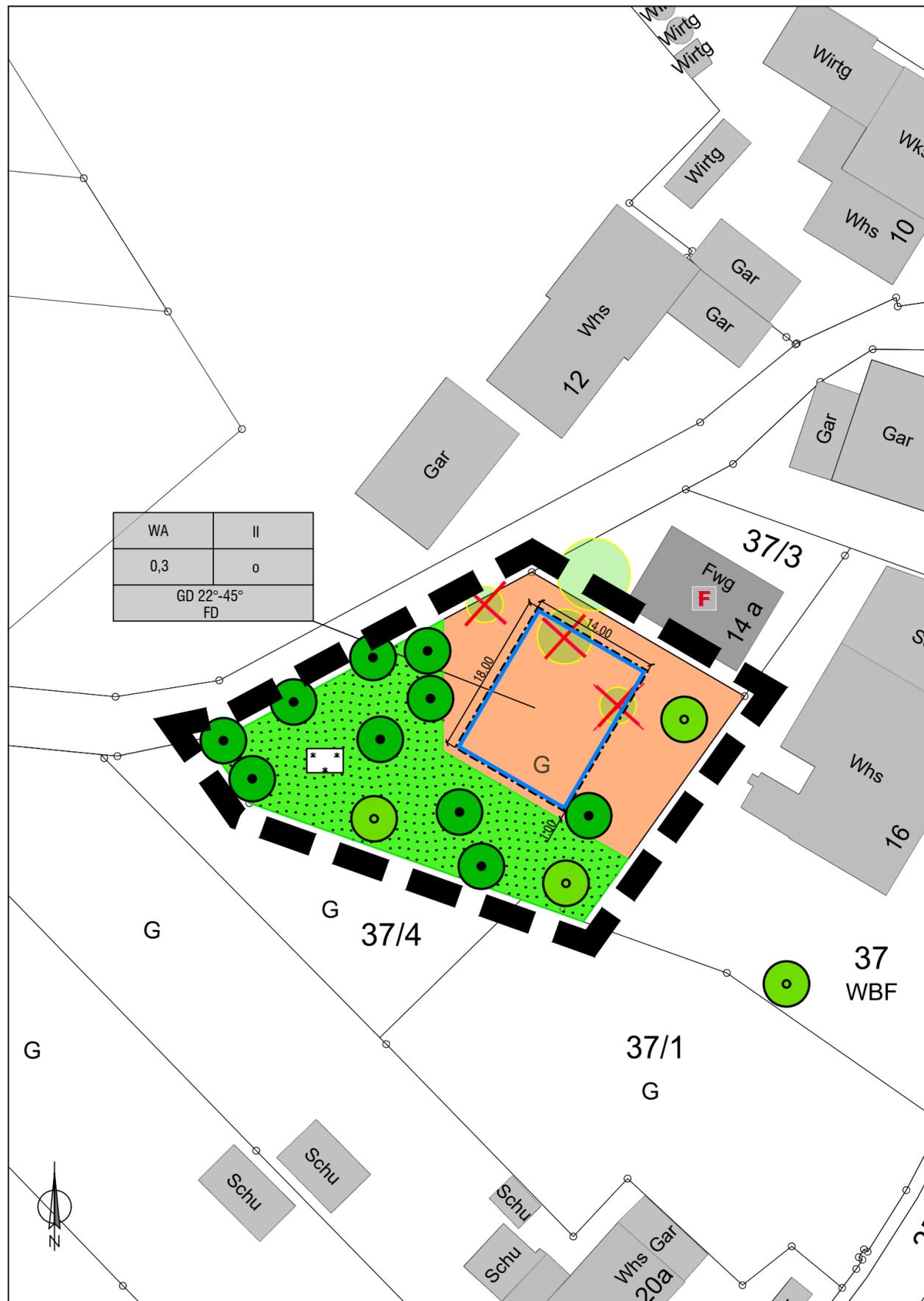
Die Satzungen über die Einbeziehungssatzung und über die örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Tengen, den 18.06.2021

Marian Schreier
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 25.06.2021



Legende

Allgemein

-  Bestehende Gebäude und Nebengebäude
-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Baumbestand
-  entfallende Bäume

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)

-  max. zulässige Grundflächenzahl
-  max. Zahl der Vollgeschosse

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 Abs. 6 BauGB)

-  Baum pflanzen
-  Baum erhalten

Sonstige Planzeichen

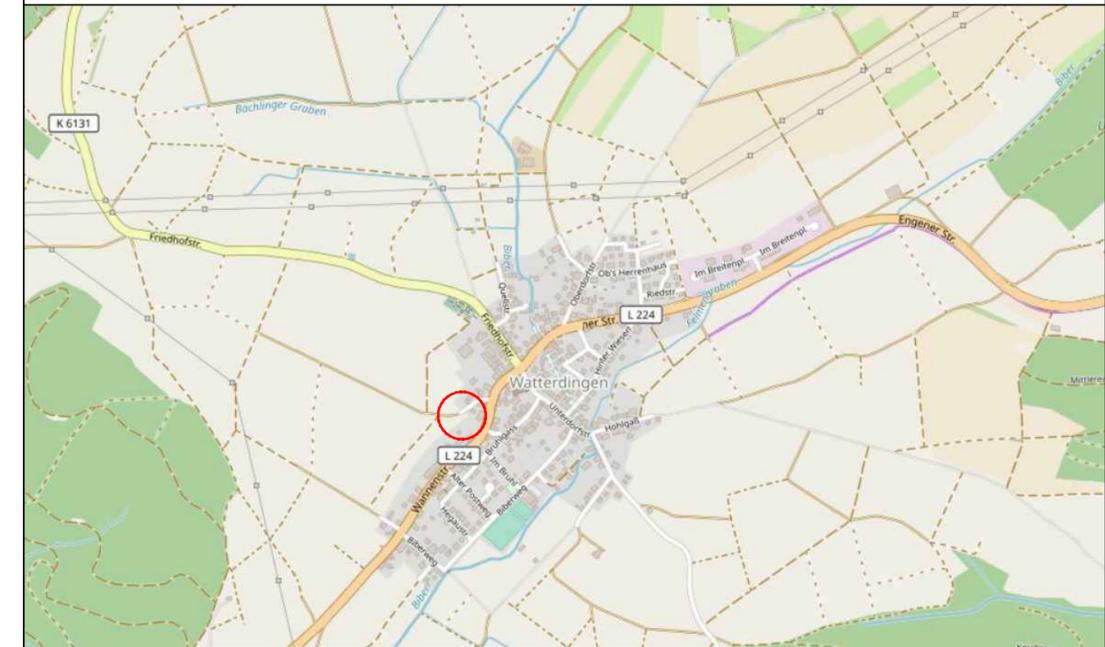
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

-  Dachform : Giegenes Dach oder Flachdach
-  Dachneigung

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	max. Zahl Vollgeschosse
GRZ	Bauweise
Dachform / Dachneigung	



Einbeziehungssatzung "Bei der Neugass" Gemarkung Watterdingen

M 1:500

Planfertigung

Radolfzell, den 08.03.2021 /21.05.2021

Katastrerauszug Stadt Tengen vom 15.01.2021

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

Satzung gem. §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss	am 17.12.2020	öffentliche Bekanntmachung am
Öffentliche Auslegung	Beschluss am 25.03.2021	öffentliche Bekanntmachung am 01.04.2021
	durchgeführt vom 12.04.2021	bis einschließlich 12.05.2021
	Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange am 08.04.2021	
Beschluss über Bedenken und Anregungen	am 17.06.2021	Satzungsbeschluss am 17.06.2021

Ausfertigung der Satzung

Tengen, den 18.06.2021

Marian Schreier, Bürgermeister (Siegel)

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung : 25.06.2021

Planungsrechtliche Festsetzungen
zur Einbeziehungssatzung
„Bei der Neugass“

- | | | |
|-----------|---|---|
| I. | Planungsrechtliche Festsetzungen | § 9 BauGB |
| 1. | Art der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 BauGB |
| | Allgemeines Wohngebiet -WA - | § 4 BauNVO |
| | Die nach § 4 (3) Nrn. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sind nicht zulässig. | |
| 2. | Maß der baulichen Nutzung | §§ 16 – 20 BauNVO |
| | Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze | § 19 BauNVO |
| | Anzahl der Vollgeschosse | § 20 Abs. 1 BauNVO |
| | Durch Einschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt. | |
| 3. | Überbaubare Grundstücksfläche | § 23 BauNVO |
| | 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. | |
| 4. | Bauweise | § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, § 22 Abs. 2 BauNVO |
| | Es ist die offene Bauweise; ausschließlich Einzelhäuser festgesetzt. | |
| 5. | Garagen, Carports und Stellplätze | § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB |
| | Die Errichtung von oberirdischen Garagen und Carports ist auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Der Mindestabstand zur Straßenkante muss 5,50m betragen. | |
| 6. | Nebenanlagen | § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO |
| | Untergeordnete Nebenanlagen die der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen, sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. | |
| 7. | Private Grünfläche – Obstwiese - | § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB |
| | Die bestehende Obstwiese ist zu erhalten und als solche zu pflegen. | |

**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 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 und -dauer sind soweit als für die Sicherheit möglich zu reduzieren. Wo möglich sind Bewegungsmelder zu verwenden.
- 8.3 In den Bäumen der angrenzenden Obstwiese oder am Gebäude ist ein spaltenförmiger Fledermausflachkasten anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.4 An geeigneten Bestandsbäumen der Obstwiese ist ein Nistkasten mit artspezifischer Lochgröße für Höhlenbrüter (z.B. Meisen, Sperlinge, Star) zu installieren. Das Anbringen erfolgt idealerweise 2 bis 4 m über dem Boden auf den wetterabgewandten Seiten (Richtung Norden bzw. Nordwesten). Siehe auch Hinweise Nr. 5.
- 8.5 Vermeidung von Vogelschlag an Gebäudefassaden
Um Vogelschlag durch transparente und spiegelnde Glasscheiben zu vermeiden, sind bei großen Glasfronten die Glasscheiben mit sichtbaren Markierungen oder spiegelungsarme Scheiben zu verwenden (siehe Hinweise Nr. 4)
- 8.6 Der humose Oberboden ist fachgerecht abzutragen, in Mieten von höchstens 2 m Höhe zwischenzulagern und wiederzuverwenden (siehe § 202 BauGB i.V.m. BodSchG Baden-Württemberg §§ 1 und 4). Die DIN 18915 ist anzuwenden. Der humose Oberboden darf nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden abgeschoben werden. Kein Befahren der tonigen Böden im feuchten Zustand. Bei bestehenden Verdichtungen ist eine Bodenlockerung durchzuführen. Bei der Verwertung des humosen Bodenmaterials in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

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

- 9.1 Der außerhalb des Baufenster und der Zufahrt vorhandene Streuobstbestand (10 Bäume) ist langfristig zu erhalten. Während der Bauzeit sind die Bäume 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 oder erforderlicher Rodung ist gleichwertiger Ersatz (Obsthochstämme in regionaltypischen Sorten) auf dem Grundstück zu pflanzen.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

10.1 Auf dem Flurstück 37 südlich des geplanten Wohnhauses sind fünf Obsthochstämme in regionaltypischen Sorten (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss) gemäß Hinweisen Nr. 5.1 zu pflanzen.

10.2 Pflanzung einer blütenreichen Hecke

Auf dem Baugrundstück ist eine Hecke aus standortgerechten Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf Nadelgehölze, wie z.B. Thuja ist zu verzichten. Die genaue Lage der Hecke erfolgt im Rahmen der Gartenplanung nach Fertigstellung des Wohnhauses.

Fläche: rd. 30 m²

Die empfohlenen Straucharten sind der Pflanzenliste in den Hinweisen Nr. 5.2 zu entnehmen

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind § 9 (1a) 26 BauGB

Zur Herstellung des öffentlichen Straßenkörpers sind unterirdische Stützbauwerke entlang der angrenzenden Grundstücke mit einer Breite von ca. 0,50 m und einer Tiefe von 0,80 m zu dulden.

Gleichfalls sind im Randbereich des Grundstücks bis zu einer Breite von 0,50 m das Aufstellen von Straßenleuchten einschl. der Straßenbeleuchtungskabel sowie die Aufstellung von Verteilerkästen (z.B. Strom, Breitband, Nahwärme etc.) zu dulden.

12. Externe Kompensationsmaßnahme § 9 (1a) BauGB

Aufwertung einer Streuobstwiese (Flst. 2096, Gewinn Klein Dümpfle, Watterdingen)

In die bestehenden Lücken der Baumreihe ist hierzu 1 Obsthochstamm in regionaltypischer Sorte (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss) nachzupflanzen. Pflanzqualität: mind. StU oB 12-14 cm. Der Baum ist fachgerecht zu befestigen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Jährlicher fachgerechter Erziehungsschnitt der Jungbäume.

Die Wiese ist weiterhin extensiv zu bewirtschaften, d.h. 2x jährlich zu mähen unter Abfuhr des Mahd-guts. Auf eine Düngung ist zu verzichten.

An den Bestandsbäumen der Obstwiese ist ein spaltenförmiger Fledermausflachkasten, alternativ dazu eine Fledermaushöhle sowie ein Nistkasten mit artspezifischer Lochgröße für Höhlenbrüter (z.B. Meisen, Sperlinge, Star) zu installieren.

siehe Hinweise Nr. 5.3

**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. 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.

3. Bodenaushub, Abbruchmaßnahmen

Gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG wird bei der Ausweisung von Baugebieten sowie der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einer Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen.

4. Vermeidung von Vogelschlag an Gebäudefassaden

Die Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte (Schweizer Vogelwarte/ SCHMID, H., DOPPLER, W., HEYNEN, D. & RÖSSLER, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Sempach) sind zu beachten.

5. Anpflanzen von Bäumen

- 5.1 Pflanzabstand zu den Bestandsbäumen mindestens 10 m. Pflanzqualität: mind. StU oB 12-14 cm. Die Bäume sind fachgerecht zu befestigen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Jährlicher fachgerechter Erziehungsschnitt der Jungbäume.
Hinweis: Einer der beiden Obstbäume (Nr. 12) wurde bereits im Jahr 2019 gepflanzt, als das Vorhaben in Planung war. Siehe Bestands- und Maßnahmenplan der Umweltanalyse.

5.2 Pflanzenliste blütenreiche Hecke

Botanischer Name	Deutscher Name
Buddleia davidii	Sommerflieder
Chaenomeles japonica	Japanische Zierquitte
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ribes spec.	Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus spec.	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

5.3 Fledermausquartiere und Nistkästen

Es werden spaltenförmige Fledermausflachkasten (z.B. Modell 1FF der Firma Schwegler), alternativ dazu eine Fledermaushöhle (z.B. Modell 2F der Firma Schwegler) empfohlen

Es werden Nistkasten mit artspezifischer Lochgröße für Höhlenbrüter (z.B. Meisen, Sperlinge, Star) z.B. der Firma Schwegler oder gleichwertiger Qualität.

Nisthöhle 2GR oval 30x45 mm, Nisthöhle 2GR Dreiloch D 27 mm, Nisthöhle 3SV.

6. Umweltanalyse

Auf die Umweltanalyse (365°, Überlingen) wird verwiesen.

7. Telekommunikationsleitungen

Da es sich hier um einzelne Gebäudekomplexe handelt ist der Bauherrens-service der Telekom zuständig. Der Baubeginn soll vorab rechtzeitig angemeldet werden. Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903. Web: www.telekom.de/bauherren.



Tengen, den 08.03.2021 /21.05.2021

Stadt Tengen
Gemarkung Watterdingen

Örtliche Bauvorschriften
zur Einbeziehungssatzung „Bei der Neugass“

- 1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen** **§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO**
- Dächer**
- 1.1 Geneigte Dächer (Satteldach, Zeltdach, Walmdach)**
Dachneigung 22° bis 25°
Dachaufbauten oder -eindeckungen, die der Gewinnung von regenerativen Energien dienen, sind zulässig.
- 1.2 Flachdächer**
Mindestens extensiv begrünt gemäß Hinweisen
Dachaufbauten oder -eindeckungen, die der Gewinnung von regenerativen Energien dienen, sind zulässig.
- 2. Einfriedungen** **§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO**
- Als Einfriedungen sind zulässig:
- Holzzäune
 - Drahtzäune mit Hinterpflanzung
 - Hecken
 - Trockenmauern
- Neue Einzäunungen sind wegen der Durchgängigkeit für Kleintiere mit einem Mindestabstand von 20 cm vom Boden auszuführen.
- Die maximale Höhe der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche (Wannenstraße) darf 0,6m nicht überschreiten und mindestens einen Abstand von 0,5m haben
- 3. Grundstücksgestaltung** **§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO**
- 3.1** Die Freiflächen der Baugrundstücke müssen als mit Pflanzen bewachsene Grünflächen angelegt und unterhalten werden. Es sind bevorzugt gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.
Kies- und Schotterflächen sind nicht zulässig (siehe Hinweise).
Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Steinschüttungen und wasserundurchlässige Abdeckungen aller Art sind nicht zulässig, sofern sie nicht technisch erforderlich sind (z.B. Traufstreifen). Nicht begrünte Flächen sind auf das zulässige und notwendige Maß zu begrenzen.
Geländeveränderungen sind auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen. Niveauangleichungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu +/- 0,5 m zulässig.

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. Schotterrasen, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Dränpflaster.

4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Regenwasser

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

Um einen verzögerten Abfluss von Regenwasser zu erreichen und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser aus kurzfristigen, extremen Regenereignissen, sind auf jedem Grundstück Rückhalteeinrichtungen vorzuhalten.

Die Mindestgröße für eine Zisterne beträgt 8 m^3 ; davon sind mind. 5 m^3 Puffervolumen und 3 m^3 Speichervolumen für Regenwassernutzung. Die Zisterne ist mit einer Drosselvorrichtung auszustatten, die einen Abfluss von $0,2 \text{ l/s}$ zulässt und eine Entleerung der Zisterne innerhalb eines Tages für ein freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag schafft. Bei Dachflächen über 250 m^2 ist das Puffervolumen der Zisterne um je 1 m^3 je 50 m^2 angefangene Dachfläche zu erhöhen.

Als Alternative zu einer Zisterne können Versickerungsmöglichkeiten für Regenwasser angelegt werden. Die Versickerung darf nur über eine belebte Bodenschicht erfolgen.

In beiden Fällen (Zisterne oder Versickerungsmulde) ist der Notüberlauf an den Kanal anzuschließen.

(siehe auch Hinweise Nr. 2)

Tengen, den 08.03.2021

HINWEISE

1. Dachbegrünung

Flachdächer von neu zu errichtenden Gebäuden oder Gebäudeteile mit max. 5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 10 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z. B. Saatmischung der Firma Syringa: M10 – extensive Dachbegrünung oder der Fa. Rieger-Hofmann: Nr. 18 Dachbegrünung/ Nr. 19 Dachbegrünung/ Sedumsprossen). Ansaatstärke: ca. 2 g/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.

2. Hinweise zum Verbot von Schottergärten

Verbot von Schottergärten

Davon ausgenommen sind die Herstellung eines fachgerechten Lebensbereichs Alpinum/Steingarten oder einer einer Kies-/Splittmulchung bis zur Korngröße 16 mm (bei speziellen Pflanzungen wird auch eine Körnung bis 32 mm eingesetzt), bei der keine Trennlage (wasserundurchlässig / wurzelfest) verwendet wird. Ziel der Mulchung ist es, den Boden abzumagern oder die Verdunstung zu reduzieren. Die Pflanzung muss grundsätzlich der Fläche ein Gepräge geben. Dies ist gegeben bei einer Begrünung mit einem gleichmäßigen Bestand in Wuchs und Verteilung und einer Bodendeckung von mindestens 70 %.

3. 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.

Stadt Tengen
Gemarkung Watterdingen

Begründung
zur Einbeziehungssatzung und zu den Örtlichen Bauvorschriften
„Bei der Neugass“

1. Aufstellung einer Einbeziehungssatzung

Mit der Einbeziehungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Wohnhauses an der Wannestraße im Bereich hinter dem alten Schulhaus und der Feuerwehr in Watterdingen geschaffen werden. Der historische Gewannname des Gebiets ist „Bei der Neugass“.

Es wird beabsichtigt auf dem Flurstück Nr. 37 ein Einfamilienhaus mit Garage zu bauen.

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

Es wurde deshalb einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans oder einer Einbeziehungssatzung über das Flurstück gestellt.

Das Gebiet liegt nordwestlich an einer Abzweigung der Wannestraße hinter dem historischen Schulhaus und dem Feuerwehrschopf.



Quelle bing maps

Der geplante Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flst. Nr. 37 teilweise mit Fläche von ca. 1.240 m². Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Abgrenzungslageplan zu entnehmen.

2. Lage, Beschreibung und Größe der Bebauungsplan

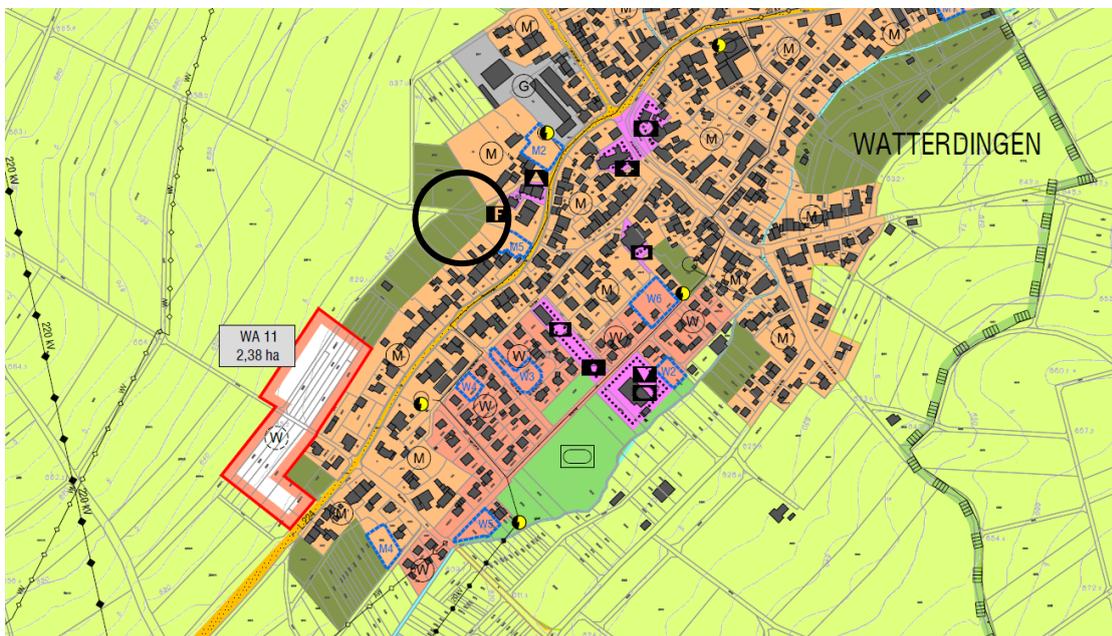
Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand des Stadtteils Watterdingen an einem westlich abknickenden Teilstück der Wannenstraße. Das Gesamtgrundstück Nr. 37 ist mit einem ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Gebäude aus Wohnteil und Scheune bebaut und hat eine Größe von ca. 3.222 m². Der nordwestliche Teil ist mit Obstbäumen bestanden. An das Planungsgebiet grenzen die Feuerwehrgebäude von Watterdingen und das alte Schulhaus an. Direkt im Süden angrenzend wird an der Wannenstraße die vorhandene Bebauung mit einem Wohngebäude ergänzt.

Das Gelände steigt leicht in Richtung Nordwesten.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.244 m².

3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Tengen ist das Planungsgebiet als Gemischte Baufläche und teilweise als Obstwiese dargestellt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan 2030

4. Verfahren nach § 34 Abs. 4 Nrn. 3, 5 und 6 in Verbindung mit § 13 BauGB

Das Verfahren wird als Einbeziehungssatzung durchgeführt, hier wird die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile geregelt. Es können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, da die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung als Satzung nach Absatz 4 Nr.3 sind gegeben:

- sie ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen ist nicht begründet
- es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gegeben oder bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Planung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, gemäß §34 Abs. 6 BauGB.

5. Geplante Bebauung

Auf dem Teil-Grundstück Nr. 37 ist ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit geneigtem Dach geplant. Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an der vorliegenden Planung, dem Bestand und der Umgebungsbebauung.

Für die Wohnbebauung wird lediglich eine Fläche von ca. 630 m² als Wohnbaufläche in Anspruch genommen, die Restfläche verbleibt als privater Garten.

6. Biotopverbund, Obstwiesen, Streuobst

Das Vorhaben befindet sich auf einer lückigen Streuobstwiese, die Teil des Watterdinger Streuobstgürtels ist. Streuobstbestände sind gemäß § 33a NatSchG BW geschützt. Der Baumbestand im Plangebiet besteht aus 13 Obstbäumen (Birne, Apfel, Zwetschge, Kirsche) unterschiedlichen Alters. Die Bäume sind in teils mäßigem Pflege- und Vitalitätszustand. Es müssen nur 3 kleinere Bäume gerodet werden. Die Vorhabenfläche tangiert gemäß Fachplan Landesweiter Biotopverbund einen Kernraum für den Biotopverbund mittlerer Standorte. Im Kernraum gehen keine Bäume verloren, die Rodungen finden im nördlichen Teil der Fläche statt, der nicht als Kernraum ausgewiesen ist. Der Großteil der auf dem Flurstück befindlichen Obstbäume wird zum Erhalt festgesetzt, so dass die Funktion der Streuobstwiese im Biotopverbund gewahrt bleibt.

Die Überprüfung des Vorkommens geschützter Arten erfolgte in Rahmen einer Umweltanalyse. Es ist festzustellen, dass für die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können, wenn die in der Umweltanalyse mit artenschutzrechtlicher Prüfung beschriebenen Vermeidungs-, Minimierungs und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt und umgesetzt werden.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

7.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Watterdingen ist weitgehend landwirtschaftlich geprägt, die landwirtschaftlichen Nutzungen sind jedoch weitgehend aufgegeben. In der näheren Umgebung finden sich vorwiegend zum Wohnen genutzte Gebäude, so dass das Gebiet der Satzung als „Allgemeines Wohngebiet – WA“ ausgewiesen werden soll. Die nach § 4 (3) Nrn. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen werden jedoch aufgrund der Größe und Lage des Plangebiets sowie der Erschließung nur durch die relativ schmale abknickende Wannestraße ausgeschlossen.

7.2 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 Baufenster orientiert sich an der vorliegenden Planung und dem zu erhaltenden Baumbestand. Es ist geringfügig größer als das geplante Gebäude, 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.

Es sind zwei Vollgeschosse zulässig. Wie die GRZ entspricht dies der Umgebungsbebauung.

Aus dem gleichen Grund wurde die offene Bauweise gewählt.

7.3 Private Grünfläche

Auf dem Grundstück existieren noch einige Streuobstbäume auf einer Wiese. Zur Sicherung des Baumbestands der Streuobstwiese wird eine private Grünfläche Zweckbestimmung „Obstwiese“ ausgewiesen.

Eine Bebauung ist auf dieser Fläche nicht zulässig.

7.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Carports sind 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.

7.5 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 Dachbegrünung von Flachdächern, zeitlich angepasster Baustellenbetrieb, Schutz des Oberbodens sowie die Reduktion von Lichtemissionen. Ergänzend dazu wurde die Anbringung eines Fledermaus-Spaltenquartiers sowie Vogelnistkästen aufgenommen.

Der verbleibende Kompensationsbedarf wird durch die Aufwertung einer Streuobstwiese (Flst. 2096, Gewinn Klein Dümpfle, Watterdingen) gedeckt (extensive Bewirtschaftung, Nachpflanzung eines Baumes in Lücken der vorhandenen Baumreihe, Anbringung von Fledermauskasten und Nistkästen)

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

Auf der Fläche ist aus der früheren Nutzung Baumbestand erhalten. Aufgrund ihrer Bedeutung für das Ortsbild und die Artenvielfalt wird der Baumbestand außerhalb des Baufeldes zum Erhalt festgesetzt und mit Baumpflanzungen ergänzt.

Weiterhin wird die Pflanzung einer blütenreichen Hecke auf rund 30 m² festgesetzt.

8. 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 entsprechend der Neuplanung gewählt.

Aus Gründen des Wasserschutzes wurde eine Verpflichtung zum Einbau von Zisternen oder alternativ Versickerungsmulden aufgenommen.

9. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Wannestraße über den abknickenden Weg in Richtung Nordwesten.

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

In einem Streifen von 0,5m parallel zur Erschließungsstraße sind Fundamente für Straßenbefestigungen, Straßenleuchten und deren Kabel sowie Verteilerkästen zu dulden.

Tengen, den 08.03.2021 / 21.05.2021

planungfuchs

Waltraut Fuchs

Seestraße 41

tel 07732 988 2550

mail@planungfuchs.de

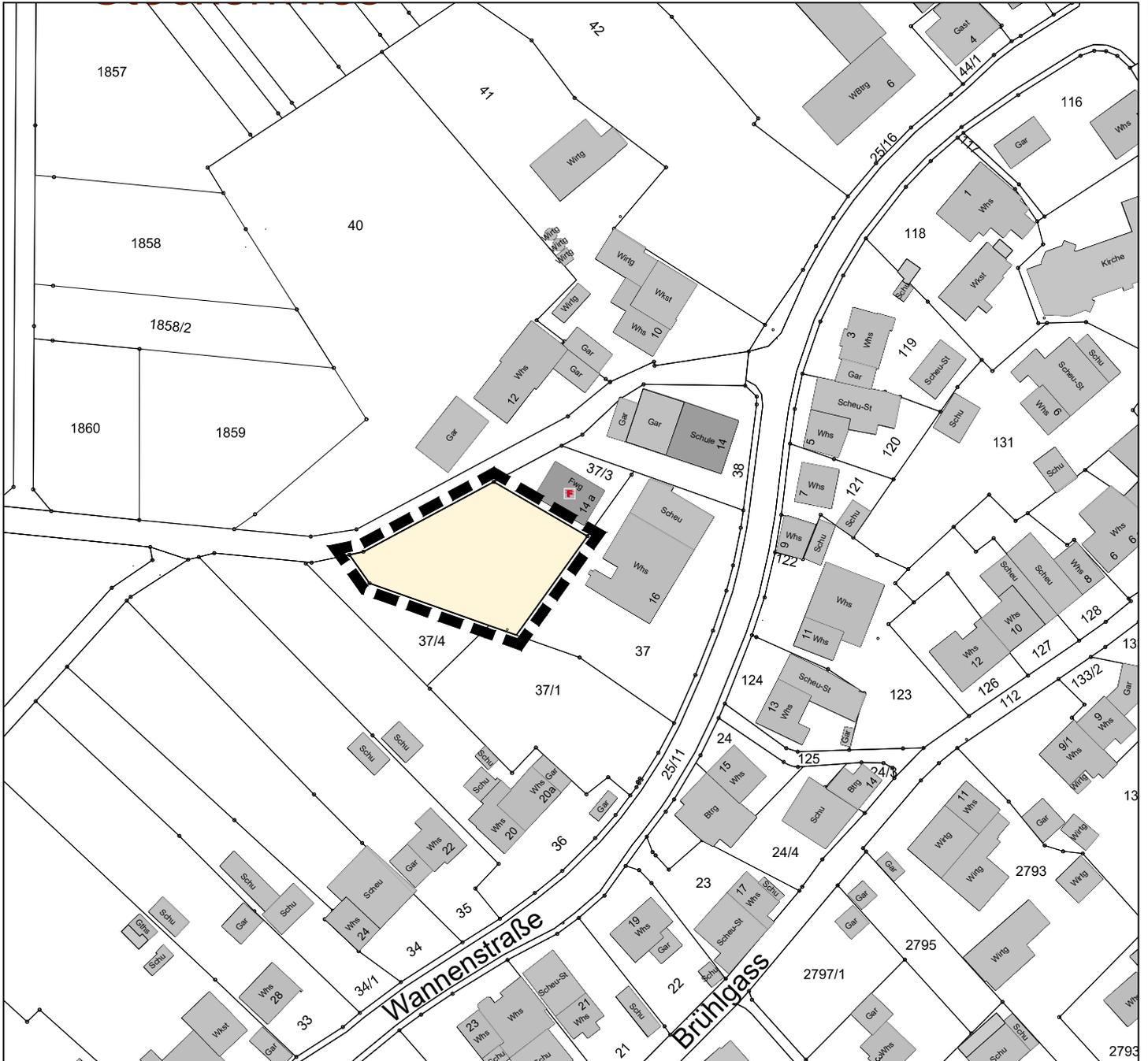


Dipl.Ing. (FH)

78315 Radolfzell

mobil 01737535331

www.planungfuchs.de



M 1:1.500

Tengen, den 08.03.2020

