



---

Bebauungsplan

**„Espel, 3. Änderung“**

Grundstück Flst. Nrn. 507, 508, 509



**Satzung**  
über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften  
**„Espel, 3.Änderung“**  
(teilweise Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Espel, 2. Ergänzung“)

---

- a) die Aufstellung des Bebauungsplans „Espel, 3.Änderung“  
b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Espel, 3.Änderung“
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 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

§ 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                   | vom 26.10.2018             |
| 2. den planungsrechtlichen Festsetzungen | vom 26.10.2018 /25.02.2019 |

der örtlichen Bauvorschriften:

- |                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| 3. örtliche Bauvorschriften | vom 26.10.2018 |
|-----------------------------|----------------|

Beigefügt sind:

4. Begründung zum Bebauungsplan  
und zu den örtlichen Bauvorschriften

vom 26.10.2018

§ 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 01.03.2019

Marian Schreier  
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 01.03.2019



| Sondergebiet<br>Zweckbestimmung Reiten |                      |
|--|----------------------|
| GR max.<br>1.400 m <sup>2</sup>        | WH 4,80m<br>FH 9,00m |
|  | SD / WD<br>15°-32°   |

**Legende**

**Allgemein**

- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen

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

- Sondergebiet - Zweckbestimmung Reitanlage (§11 Abs. 2 BauNVO)

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

- Baugrenze

**Sonstige Planzeichen**

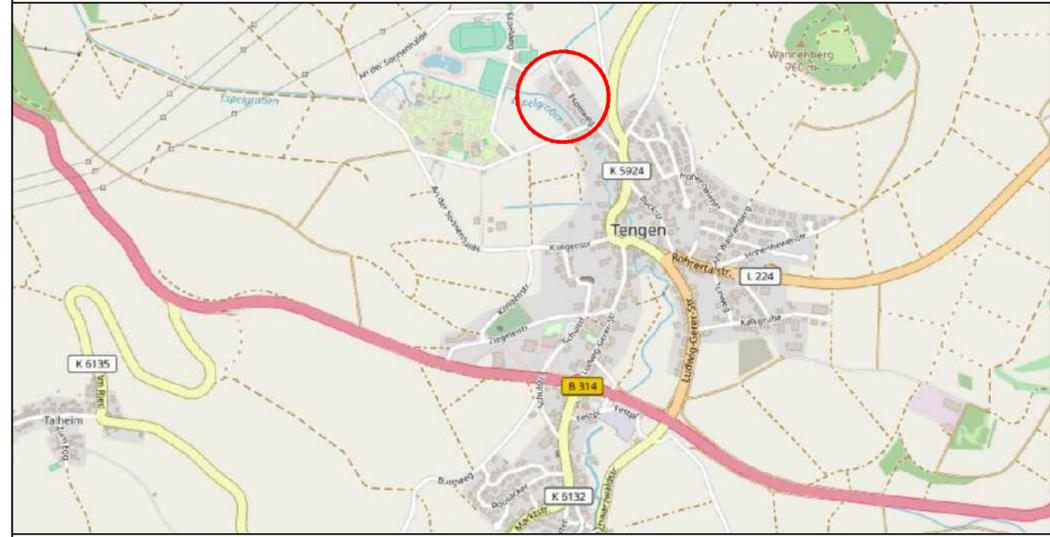
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Nachrichtliche Übernahmen**

- Bestehender Bebauungsplan "Espel, 2.Ergänzung"
- Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) Gewässerrandstreifen

**Nutzungsschablone**

| Art der baulichen Nutzung                       |  |
|---|--|
| maximale Grundfläche (nachrichtliche Übernahme) | maximale Wandhöhe (maximale Firsthöhe) |
|   | Dachform                               |
|   | Dachneigung                            |



**Bebauungsplan**

"Espel, 3.Änderung" Gemarkung Tengen



**M 1:500**

**Planfertigung**

Radolfzell, den 15.10.2018

Katastrerauszug Stadt Tengen vom 10.10.2018

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

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

**Verfahrensübersicht**

|  |   |   |
|--|---|---|
| Aufstellungsbeschluss                  | am <u>12.11.2018</u>  | öffentliche Bekanntmachung am <u>22.11.2018</u> |
| Öffentliche Auslegung                  | Beschluss am <u>12.11.2018</u>                                    | öffentliche Bekanntmachung am <u>22.11.2018</u> |
|  | durchgeführt vom <u>03.12.2018</u>                                | bis einschließlich <u>07.01.2019</u>            |
|  | Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange am <u>22.11.2018</u> |   |
| Beschluss über Bedenken und Anregungen | am <u>25.02.2019</u>  | Satzungsbeschluss am <u>25.02.2019</u>          |

**Ausfertigung der Satzung**

Tengen, den 01.03.2019

Marian Schreier, Bürgermeister (Siegel)

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 01.03.2019

## Stadt Tengen

### Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Espel, 3.Änderung“ Gemarkung Tengen

---

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen** **§ 9 BauGB**
- 1. Art der baulichen Nutzung** **§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB**
- 1.1 Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Reiten“ -Reithalle und Reitplatz - **§ 11 Abs. 2 BauNVO**  
In Verbindung mit der Reithalle ist eine Wohnung für Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder Aufsichtspersonen zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** **§ 16 – 20 BauNVO**
- Grundfläche (GR) als Höchstgrenze **§ 19 BauNVO**
- maximale Wandhöhe über Ok EFH + **§ 18 BauNVO**
- maximale Firsthöhe über Ok EFH
- Jeweils durch Einschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt.  
Die EFH wird im Genehmigungsverfahren 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 1,50 m überschritten werden.
- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** **§ 9 (1) Nr. 20 BauGB**
- 4.1 Verzicht auf Eindeckung der Dächer mit unbeschichtetem Metall  
Dächer dürfen keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.
- 4.2 Schutz von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vögeln bei Abriss der Gebäude  
Alle Bestandsgebäude sind rechtzeitig vor den geplanten Abrissarbeiten durch einen Sachverständigen auf Fledermausquartiere oder Bruten von gebäudebrütenden Vogelarten zu prüfen. Entsprechende Fachleute sind vor Baubeginn zu benennen und zu beauftragen. Bei Vorhandensein von Quartieren / Brutvorkommen müssen unter Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde vor der Brutzeit / Aktivitätsphase (März bis September) in der Umgebung und unter fachlicher Anleitung Ersatzquartiere angebracht werden und die Brutplätze / Quartiere durch geeignete Maßnahmen unzugänglich gemacht werden.

**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 öffentlich rechtliche 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 die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf anzustreben ist. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Geeignete Maßnahmen sind die dezentrale Versickerung des Dachwassers.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser versickert werden, sofern wasserrechtliche bzw. wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Eine Versickerung muss über eine mindestens 30 cm starke, belebte Oberbodenschicht erfolgen. Sickerschächte oder Rigolen sind nicht zulässig.

Tengen, den 26.10.2018

## **Stadt Tengen**

### **Örtliche Bauvorschriften** zum Bebauungsplan „Espel, 3. Änderung“ Gemarkung Tengen

---

- 1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen** **§ 74 (1) Nr. 1 LBO**
- 1.1 Dächer**  
**Satteldach oder Walmdach**  
Dachneigung 15° bis 32°

Tengen, den 26.10.2018

# Stadt Tengen

## Begründung

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften

„Espel, 3.Änderung“

(teilweise Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Espel, 2. Ergänzung)

Gemarkung Tengen

### 1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Der Bebauungsplan „Espel- 2.Ergänzung“ wurde aufgestellt um den großen Freizeitbereich im Nordwesten der Stadt Tengen zu erweitern und planungsrechtlich zu ordnen. Es wurde im Bereich „Ergänzung Fläche B“ ein Sondergebiet „Tennishalle“ und „Reiten“ festgesetzt.

Der bestehende Bebauungsplan lässt keine Wohnungen, auch nicht untergeordnet, im „Sondergebiet Reiten“ zu. Die Reithalle des Fahr- und Reitvereins wurde zwischenzeitlich in einen privaten Reiterhof umgewandelt. Für die Bewirtschaftung des Reiterhofs und Pflege der untergestellten Reitpferde ist die Anwesenheit des Betriebsinhabers oder von Pferdepflegern auf Dauer unerlässlich.

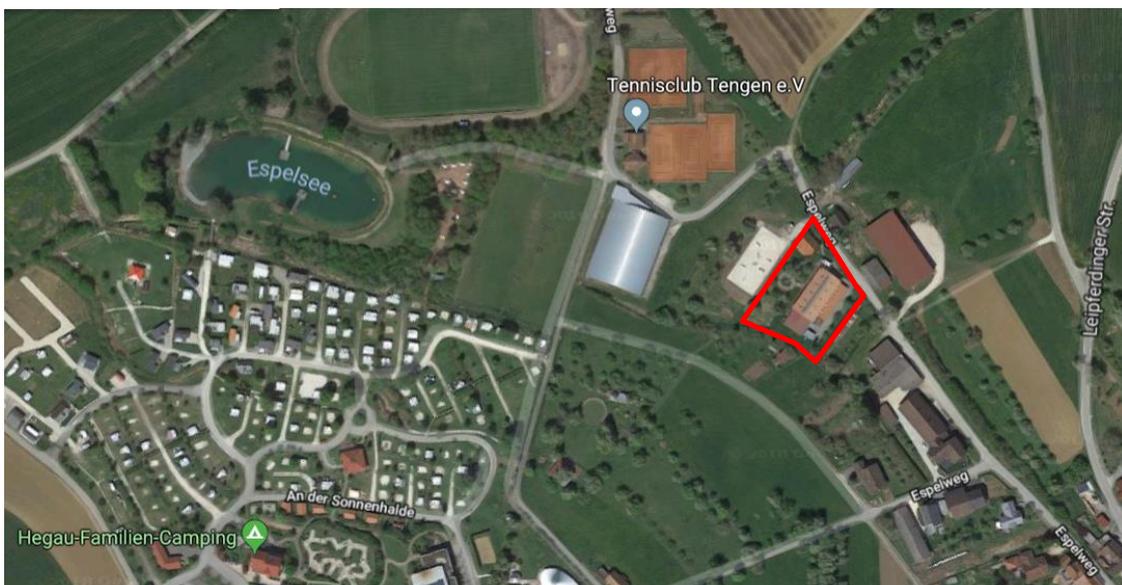
Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau und Aufstockung eines landwirtschaftlichen Gebäudes (Geräteschuppen an einer Reithalle) mit einer Wohnung für dem Betrieb zugeordnete Personen geschaffen werden.

Es wurden ausschließlich Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes geändert, die der Genehmigung des beantragten Bauvorhabens entgegenstehen. Alle anderen bestehenden Festsetzungen sind von der Änderung nicht berührt.

### 2. Lage, Beschreibung und Größe des Bebauungsplangebiets

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten der Kernstadt Tengen im Freizeitbereich Espel – Sonnenhalde mit Sport und Freizeiteinrichtungen und dem über die Region hinaus bekannten „Familien Camping Hegau“. Daneben gibt es Sportflächen und Einrichtungen für den Reitsport.

Die Grundstücke liegen am Espelweg, an dem es zudem mehrere landwirtschaftliche Betriebe gibt. An der südöstlichen Grenze verläuft der Mühlebach.

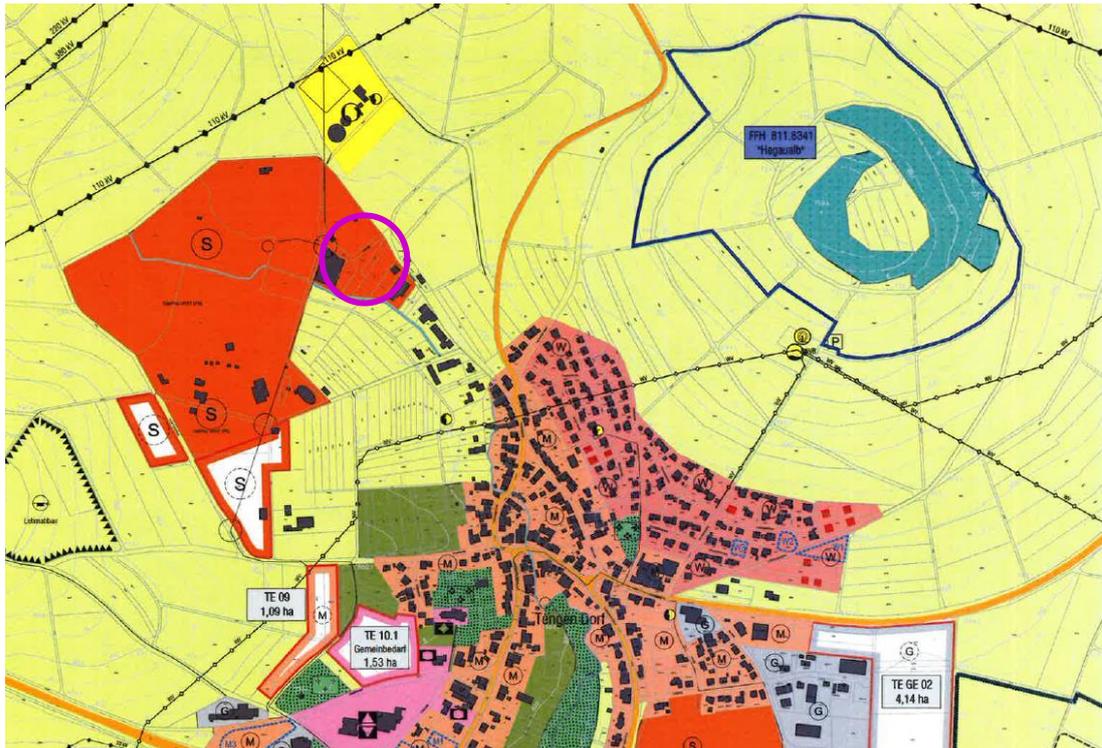


Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 507, 508 und 509 mit insgesamt einer Fläche von ca. 3487 qm. Im Bebauungsplan Espel, 2. Ergänzung“ ist im Bebauungsplan ein gemeinsames Baufenster über die drei Grundstücke festgesetzt.

Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Abgrenzungslageplan zu entnehmen.

### 3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Tengen, dessen Fortschreibungsverfahren abgeschlossen ist und lediglich die Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde aussteht, ist das Planungsgebiet als Sondergebiet „Camping, Sport und Spiel“ dargestellt.



*Flächennutzungsplan 2018, Fassung Feststellungsbeschluss*

### 4. Geplante Bebauung

Im Planbereich gibt es verschiedene Gebäude und Einrichtungen für den Reitsport. An der Südseite der bestehenden Reithalle mit Pferdeboxen ist ein Geräteschuppen angebaut. Dieser soll um ein Geschoss aufgestockt werden, das Dach angeglichen und so Raum für eine Wohnung geschaffen werden.

Für das geplante Bauvorhaben liegt ein Bauantrag von 2017 / 2018 vor. Von der Genehmigungsbehörde wurde jedoch 2007 ein ähnlicher Antrag abschlägig beschieden. Die Stadt Tengen beabsichtigt deshalb, das Vorhaben durch eine Bebauungsplanänderung zu ermöglichen. Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung orientieren sich am vorliegenden Bauantrag. Es wurde geringe Toleranzen eingeräumt, um das Bauvorhaben an zeitgemäße Anforderungen des Bauens anpassen zu können.

## **5. Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Es ist wie bisher ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Reiten festgesetzt. Die Festsetzung wird durch die Zulässigkeit einer Wohnung für Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder Aufsichtspersonen, die in Verbindung mit der Reithalle steht und dieser untergeordnet ist, ergänzt.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundfläche von 1.400 m<sup>2</sup> für die Reithalle (aus bestehendem Bebauungsplan „Espel, 2. Ergänzung“), die maximale Wandhöhe und die maximale Firsthöhe bestimmt. Die bisher überbaute Fläche durch Gebäude liegt bei 897 m<sup>2</sup> und somit deutlich unter der festgesetzten Fläche.

Die bisherige Wandhöhe ließ die Aufstockung des Schuppens auf zwei Geschosse nicht zu nicht zu und wurde deshalb erhöht. Die Firsthöhe liegt mit 9,00 m über der des beantragten Bauvorhabens und musste nicht geändert werden.

Die bestehende Baugrenze wurde weitgehend übernommen, jedoch an der südlichen Grenze an die bestehende Gebäudekante (parallel) angepasst.

### **5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Vor Beginn der Baumaßnahmen soll eine Kontrolle der Gebäude bezüglich geschützter Arten durchgeführt werden. Es gibt zwar keine Anzeichen, die auf ein Vorhandensein hindeuten, durch die Kontrolle sollte trotzdem sichergestellt werden, dass sich keine Tiere im Gebäude oder an der Fassade des Schuppens befinden.

Im Bauantrag war die dezentrale Versickerung von unverschmutzten Dachwasser bereits vorgesehen. Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Espel, 2. Ergänzung“ war als Minimierungsmaßnahme die Beschaffenheit der Materialien der Dachrinnen für die Tennishalle als schadstofffrei festgesetzt. Die Festsetzung wird mit Aufnahme der Festsetzung des Verzichts auf Eindeckung der Dächer mit unbeschichtetem Metall in das Änderungsgebiet übertragen.

Die Festsetzungen werden mit Hinweisen ergänzt.

## **6. Örtliche Bauvorschriften**

In den örtlichen Bauvorschriften sind lediglich die Spanne der Dachneigung auf das beantragte Bauvorhaben mit einer Dachneigung von 15,6° angepasst. Das flach geneigte Dach der Reithalle hat diese Dachneigung. Der geplante Anbau soll mit derselben Dachneigung ausgeführt werden. Die Dachneigung der örtlichen Bauvorschriften „Espel, 2. Ergänzung“ lag zwischen 25° bis 32°.

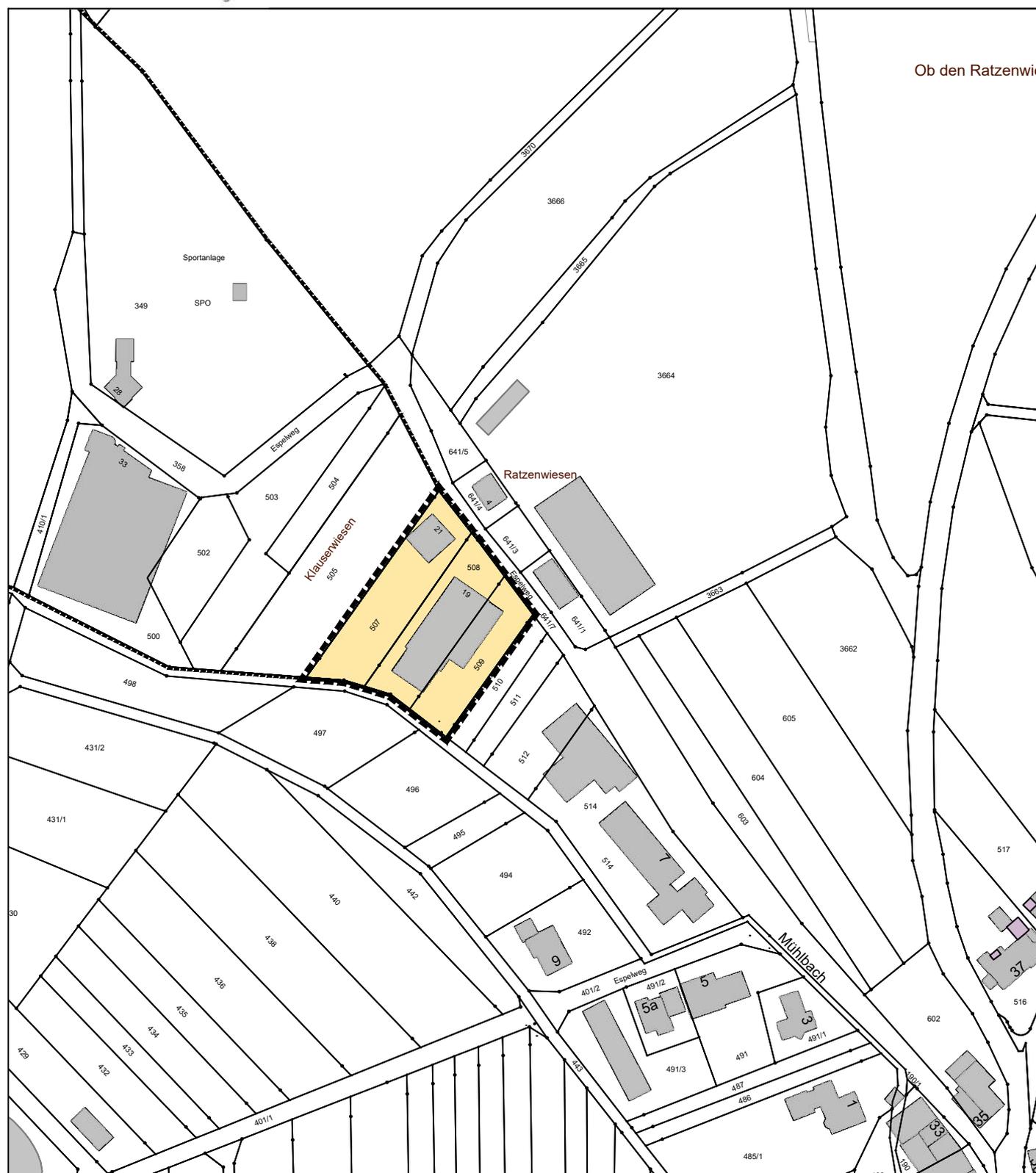
## **7. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt vom Espelweg über die Leipferdinger Straße. Die Wasserversorgung und die Entwässerung können durch Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt werden.

## **8. Verfahren**

Mit den vorliegenden Unterlagen wird der Aufstellungsbeschluss gefasst und es soll die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt werden.

Tengen, den 26.10.2018



Ob den Ratzenwie

Ratzenwiesen

Klausenwiesen

Mühlbach

M 1:2000 Radolfzell, den 15.10.2018

