

Stadt Tengen

Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Festplatz“

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen** **§ 9 BauGB**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Flächen für den Gemeinbedarf **§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**
mit dem besonderen Nutzungszweck „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“
- 2. Maß der baulichen Nutzung** **§ 16 – 20 BauNVO**
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen:
- 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
- 2.3 max. Höhe der baulichen Anlagen
- maximale Gebäudehöhe (GH; oberster Punkt des Dachs): **§ 18 BauNVO**
Die maximale Gebäudehöhe ist durch Einschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt
- 3. Bauweise** **§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO**
- 3.1 Die Bauweise ist gemäß Planeintrag als abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude länger als 50m zulässig.
- 4. Überbaubare Grundstücksfläche** **§ 23 BauNVO**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- 5. Garagen, Carports, Stellplätze** **§ 9 (1) 4 BauGB**
Garagen und Carports sind nicht zulässig.
Dauerhaft angelegte Stellplätze sind zulässig. Ausgenommen davon sind die Festplatz-Grünflächen, die ausgewiesenen Flächen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft und die Flächen mit Geboten zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.
- 6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** **§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB**
Entlang der B314 ist ein Streifen von 20 Metern zu jeder Zeit von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benützung und Einfriedigung freizuhalten.
- 7. Öffentliche Grünflächen** **§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB**
Öffentliche Grünfläche, Begrünter Festplatzteil
In der öffentlichen Grünfläche Festplatzanteil darf ein befestigter Fahrweg angelegt werden.
Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün

- 8. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** **§ 9 (1) Nr. 20 BauGB**
- 8.1 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.
- 8.2 Reduktion von Lichtemissionen
Die allgemeine Beleuchtung ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Werbetafeln sind nicht zulässig. Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende, sparsame Leuchtmittel (z. B. dimmbare LED-Leuchten mit Warmlicht. Lichttemperatur 3000 K) zu verwenden. Die Straßenbeleuchtung muss vollständig eingekoffert sein. Der Lichtpunkt ist bei diesen möglichst niedrig und befindet sich im Gehäuse. Der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtung ist in der Zeit zwischen 24:00 Uhr und 5:00 Uhr auszuschalten. Eine Abweichung von diesen Beleuchtungszeiten ist temporär in der Zeit des Schätzele-Markts möglich.
- 9. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** **§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB**
- Pflanzung von vier standortgerechten Bäumen.
Auf der öffentlichen Grünfläche ist ein heimischer standortgerechter großkroniger Baum gemäß zeichnerischem Teil des Bebauungsplans und Pflanzliste im Anhang I zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf Grundstück Flst. Nr 135 und 135/3 sind vier heimische standortgerechte großkronige Bäume gemäß zeichnerischem Teil des Bebauungsplans und Pflanzliste im Anhang I zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Der genaue Standort wird in der Örtlichkeit festgelegt und kann bis zu 3 m vom Plan abweichen. Der Baum ist fachgerecht gegen Verbiss und Wühlmäuse zu schützen.
- 10. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** **§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB**
- Dauerhafter Erhalt von Einzelbäumen
Die auf der Fläche befindlichen 31 Bäume, die Baumgruppe sowie die an das Plangebiet angrenzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Während der Nutzung als Schätzele-Markt sind die Stämme der Bäume nahe der Verkehrsfläche zu schützen.
Bei Ausfall sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.
- 11. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen** **§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB**
- Über dem Verlauf des verdolten „Alten Bachs“ ist ein Leitungsrecht einzuräumen. Die Trasse muss von jeder Bebauung freigehalten werden. Ausgenommen hiervon ist die Nutzung mit fliegenden Bauten während des Schätzelemarkts.

**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 Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Amt für Baurecht und Umwelt des Landratsamtes Konstanz zu benachrichtigen.

3. 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.

4. Verlegung von Leitungen in der Kreisstraße und Bundesstraße

Sollten Leitungen der öffentlichen Ver- bzw. Entsorgung an Leitungen in der Kreisstraße / Bundesstraße oder den Straßengrundstücken neuverlegt oder geändert werden müssen, so ist vor Baubeginn ein Straßenbenutzungsvertrag abzuschließen. Antragsteller sind die jeweils zuständigen Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen.

5. Straßenverkehrs -Ordnung -StVO

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die Straßenverkehrs-Ordnung – StVO- gilt.

Tengen, den 24.09.2018

Anhang I Pflanzliste

Pflanzqualität: Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16. Standortgerechte, heimische Arten. Befestigung mittels Dreibock, Anbringung von Verbiss- und Wühlmaulsschutz. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

Die „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2“ der FLL (2010) sind anzuwenden.

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus x carnea	Rotblühende Rosskastanie
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde