

BEBAUUNGSPLAN



BRÜHL

Stadt Tengen
Gemarkung Watterdingen

Tengen, im Juli 2010

INHALTSVERZEICHNIS

1. BEGRÜNDUNG ZUM GELTUNGSBEREICH "BRÜHL"

1.1 Allgemein

1.1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung	Seite 1
1.1.2 Lage des Plangebietes, Räumlicher Geltungsbereich	Seite 1
1.1.3 Flächennutzungsplan	Seite 2
1.1.4 Bestand	Seite 2

1.2 Inhalt des Bebauungsplanes

1.2.1 Art der baulichen Nutzung	Seite 2
1.2.2 Mass der baulichen Nutzung	Seite 3

1.3 Verkehr

1.3.1 Äussere Erschliessung	Seite 3
1.3.2 Innere Erschliessung	Seite 3

1.4 Ver- und Entsorgung

1.4.1 Wasserversorgung/Löschwasserversorgung	Seite 4
1.4.2 Abwasserbeseitigung	Seite 4
1.4.3 Stromversorgung	Seite 4

1.5 Naturschutz und Landschaftspflege

Seite 4

1.6 Umweltbericht

Seite 4-5

1.7 Bodenordnende Maßnahmen

Seite 5

1.8 Planungsstatistik/Flächenbilanz

Seite 5

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GELTUNGSBEREICH "BRÜHL"

2.1 Rechtsgrundlagen

Seite 6

2.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Seite 6

2.2.1 Geltungsbereich	Seite 6
2.2.2 Art der baulichen Nutzung	Seite 6-7
2.2.3 Maß der baulichen Nutzung	Seite 7-9
2.2.4 Nebenanlagen	Seite 9
2.2.5 Garagen und Stellplätze	Seite 10
2.2.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	Seite 10
2.2.7 Naturschutz und Landschaftspflege	Seite 10-11
2.2.8 Verkehrsflächen	Seite 12
2.2.9 Ver- und Entsorgung	Seite 12-13
2.2.10 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen	Seite 13-14
2.2.11 Bauvorlagen	Seite 14
2.2.12 Ausnahmen und Befreiungen	Seite 14
2.2.13 Sonstiges	Seite 14-15

2.3	Örtliche Bauvorschriften	Seite 16
2.3.1	Rechtsgrundlagen	Seite 17
2.3.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	Seite 17-18
2.3.3	Unbebaute Flächen und Einfriedungen	Seite 19
2.3.4	Auffüllungen und Abgrabungen	Seite 19

2.4 Sonstiges

2.4.1	Ausnahmen und Befreiungen	Seite 20
-------	---------------------------	----------

2.5 Anhang

- Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Teilbereichs Biberaue
- Erläuterungsbericht Nachweis der Hochwassersicherheit der Biber

3. SATZUNG

Satzung über

- Den Bebauungsplan "Brühl"
- Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Brühl", und
- Aufhebung Bebauungsplan Brühl II Gemarkung Watterdingen

4. RECHTSPLAN

5. ANLAGEN

- 4.1 Übersichtsplan Watterdingen, mit Darstellung des Geltungsbereiches/ Baugebietes

1. BEGRÜNDUNG ZUM GELTUNGSBEREICH "BRÜHL"

1.1 ALLGEMEIN

1.1.1 ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Der Bebauungsplan „Brühl II“ (Rechtskraft seit 06.02.1974) Gemarkung Watterdingen soll aufgrund anders laufender Entwicklungen überarbeitet werden. Die seither eingetretenen Veränderungen sind zu erfassen.

- Das zu überarbeitende Plangebiet ist nahezu deckungsgleich, lediglich das Flurstück Nr. 2092, als Abschluss im westlichen Bereich des Plangebietes mit 484 qm musste dazu genommen werden, um die Ausweisung von zwei weiteren Bauplätzen zu ermöglichen.
Zwischenzeitlich ist das Flurst.Nr.: 2092 mit dem Flurst.Nr.: 2091 vereinigt worden.
- Der Kindergarten (zwischen Brühlgaß und Biberweg) war 1970 unterhalb des Farrenstalls vorgesehen. Durch die eingetretenen Veränderungen in der Landwirtschaft wurde der frühere Farrenstall zum Kindergarten umgebaut.
- Mit Genehmigung des Landratsamtes vom 04.05.1994 wurde die vorgezogene Erschließung sowie Vorabgenehmigung für konkrete Baumaßnahmen erteilt, so daß dem örtlichen Bedarf zur Ausweisung von Wohnbauflächen nachgekommen werden konnte durch Ausweisung von Bauplätzen im Innenbereich (Verdichtung).
- Im östlichen Bereich vom Weg Flurstück Nr. 2781 war früher vorgesehen, daß ein Ringschluss vom Biberweg zum Weg Flurstück Nr. 6132 erfolgt. Nachdem der erforderliche Grundbesitz nicht vorhanden ist wird der Weg Flurstück Nr. 2781 mit einer Wendemöglichkeit versehen zur Erschließung der dortigen Grundstücke.
- Zur Deckung des örtlichen Bedarfs sollen noch Baugrundstücke ausgewiesen werden im Hinblick auf flächensparenden Umgang.
- Es ist geplant, einen Spielplatz im Bereich Biberweg auf dem Flurst.Nr.: 6133 Unterhalb in Verlängerung vom Kindergarten (gegenüber Biberhalle) auszuweisen.

1.1.2 LAGE DES PLANGEBIETES RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Watterdingen, zwischen der „Wannenstraße“ im Norden, dem „Biberweg“ im Westen und Süden und der „Unterdorfstrasse“ im Osten.

Die gesamte Fläche des Plangebietes hat eine Größe von ca. 11,32 ha.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch Planzeichen gemäß der PlanzV 90 Anlage 15.13 gekennzeichnet.

1.1.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im gültigen Flächennutzungsplan (FN) ist das Plangebiet in seiner gesamten Fläche abgedeckt.

Der Bebauungsplan kann somit vollinhaltlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Flächennutzungsplan weist für das dortige Gebiet Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen, Grünflächen für sportliche Zwecke und Gemeinbedarfsflächen aus.

1.1.4 BESTAND

Die Fläche im Plangebiet ist weitgehend eben, und steigt nach Norden zur Wannenstraße hin an. Im Süden wird das Gebiet durch den verlaufenden Bach (Biber) durchschnitten. Vorhanden sind auf der Grünfläche im Süden einzelne Obstbäume. Entlang des Baches reihen sich einige Obstbäume und Sträucher.

Im übrigen Gebiet ist eine aufgelockerte Dorfbebauung vorhanden, eine Turn-Sporthalle, ein Sportplatz und ein Kindergarten.

1.2 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

1.2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Bebauungsplan „Brühl II“ (Rechtskraft seit 06.02.1974) Gemarkung Watterdingen soll mit Inkrafttreten des Änderungsplanes außer Kraft gesetzt werden, der Bestand wird übernommen.

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und
- Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet ist die Möglichkeit gegeben, die vorgesehenen Baugrundstücke entsprechend den gegebenen, jeweiligen Bedürfnissen mit Einzel- oder Doppelhäuser zu bebauen.

Der Bestand an Flächen für den Gemeinbedarf (Turn- und Sporthalle; Sportplatz; öffentliche Parkflächen; Kindergarten) wird übernommen.

1.2.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Kerngrößen festgeschrieben:

1. Grundflächenzahl (GRZ)

Die nach § 17 BauNVO höchstzulässige GRZ (0,4) soll in den WA-Gebieten und im MD1 und MD3 und MD8 Gebiet in Anpassung an die Umgebungsbebauung reduziert werden (GRZ 0,3). Dadurch wird eine gewünschte, aufgelockerte Bebauung im Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

Aus Gründen des Beitragserschließungsrechtes wird gemäß § 20 BauNVO festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind. Als Berechnungsgrundlage wird folgendes festgesetzt:

Waagrechte Bemessungslinie: 2,30 m, gemessen von Oberkante Fußboden bis Oberkante Dachhaut in 2,30 m Höhe.

2. Geschossflächenzahl(GFZ)

3. Höhe baulicher Anlagen (WH, FH)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die bebaubaren Flächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die Rohfußbodenhöhe im Erdgeschoss. Die Eintragungen im Bebauungsplan sind verbindlich.

1.3 VERKEHR

1.3.1 ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet wird im Süden und Westen über den „Biberweg“, im nördlichen Bereich über die „Brühlgasse“ und im östlichen Bereich über die „Unterdorfstrasse“ erschlossen.

1.3.2 INNERE ERSCHLIESSUNG

Die innere Verkehrserschließung erfolgt über die „Hegaustrasse“ und den „Alten Postweg“ als Ringerschließung. Die Bebauung im Bereich des Kindergartens erfolgt über die vorhandenen Erschließungswege, sowie über die Stichstrasse mit Wendehammer „Am Kindergarten“.

1.4 VER- UND ENTSORGUNG

1.4.1 WASSERVERSORGUNG/LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Trinkwasserversorgung obliegt der Stadt Tengen und ist gesichert.

1.4.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die bestehende Ortskanalisation der Stadt Tengen. Im Planungsgebiet vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei einer geplanten Überbauung zu berücksichtigen.

1.4.3 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung in dem Plangebiet erfolgt durch das Elektrizitätswerk der Energiedienst GmbH und ist gesichert.

1.5 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Zur Wahrung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege enthält der Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen nach § 9, Abs.1 Nr. 25 BauGB.

Bereiche im westlichen und südwestlichen Plangebiet sind als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ ausgewiesen. Vorhandene Streuobstbestände sollen geschützt, der naturnahe Bachlauf der Biber durch geeignete Bepflanzungsmaßnahmen erhalten bleiben und weiterentwickelt werden.

Pflanzgebote für Laubbäume (vorzugsweise Obst-Hochstämme) binden das Planungsgebiet in die Landschaft ein.

Dem Bebauungsplan ist eine Pflanzliste beigelegt, die unterschiedliche Pflanzenarten für die jeweiligen Verwendungszwecke und Standorte enthält.

Weitere Festsetzungen betreffen die Gestaltung der Grundstücke (Materialien, etc.), um die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

1.6 UMWELTBERICHT

Dem Bebauungsplan ist nach § 2 BauGB ein qualifizierter Umweltbericht des Teilbereiches Biberaue beigelegt. Dieser wurde von dem Freiraumplanungsbüro Beate Schirmer aus 78247 Hilzingen erarbeitet und befindet sich in der Anlage.

1.7 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Da die Gemeinde, bis auf kleine Ausnahmen, Eigentümerin der für die Erschließung notwendigen Flächen ist, muss mit besonderen bodenordnenden Maßnahmen voraussichtlich nicht gerechnet werden. Andernfalls ist ein ordnungsgemäßes Umlegungsverfahren vorgesehen.

1.8 PLANUNGSSTATISTIK/FLÄCHENBILANZ

- Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	ha	<u>11,32</u>
- Verkehrsflächen	ca.	ha	1,25
- Durch die Änderung des Bebauungsplanes			
Zusätzlich versiegelte Fläche	ca.	ha	0,22
• Flurstück Nr. 2092, Zwischenzeitlich mit dem FlurstNr.: 2091 vereinigt			
• Mögl. Bebauung entlang der Biber WA5			
• Mögl. Bebauung Bereich Wendekreis MD8			
• Mögl. Bebauung Bereich WA9			

Tengen, 26. Juli 2010

Der Bürgermeister
Helmut Groß

Der Planer
Rainer Wezstein

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GELTUNGSBEREICH "BRÜHL"

2.1 RECHTSGRUNDLAGEN

2.1.1 BAUGESETZBUCH (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

2.1.2 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

2.1.3 PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes i.d.F der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

2.1.4 LANDESBAUORDNUNG (LBO)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl Seite 358, ber S.416)

2.1.5 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl I S. 94).

2.2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird festgesetzt:

2.2.1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus den durch Planeintrag festgelegten Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches.

2.2.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB)

1. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als

- Allgemeines Wohngebiet (WA), gemäß § 4 BauNVO und
- Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

2. Ausnahmen

Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO folgende Nutzungen, bzw. Anlagen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2.2.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16-21 BAUNVO)

Die Angaben in den Nutzungsschablonen im Bebauungsplan sind zu beachten.

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die Festsetzungen der:

Für das Allgemeine Wohngebiet wird im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die Festsetzungen der:

A) GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Ermittlung der max. Grundfläche erfolgt nach § 19 BauNVO.

Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt

Im MD1, MD3, MD8

WA4, WA5, WA6, WA7 und WA9

Ist eine GRZ von 0,30 zulässig

Im MD2, MD10 und

Bereich Kindergarten und Turn/Sporthalle

Ist eine GRZ von 0,40 zulässig

B) GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

Die Geschosßflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschosßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

Die höchstzulässige Geschosßflächenzahl beträgt

Im MD1, MD3, MD8,

WA4, WA5, WA7 und WA 9

Ist eine GFZ von 0,50 zulässig

Im MD2, MD10,WA6 und

Bereich Kindergarten und Turn/Sporthalle

Ist eine GFZ von 0,70 zulässig

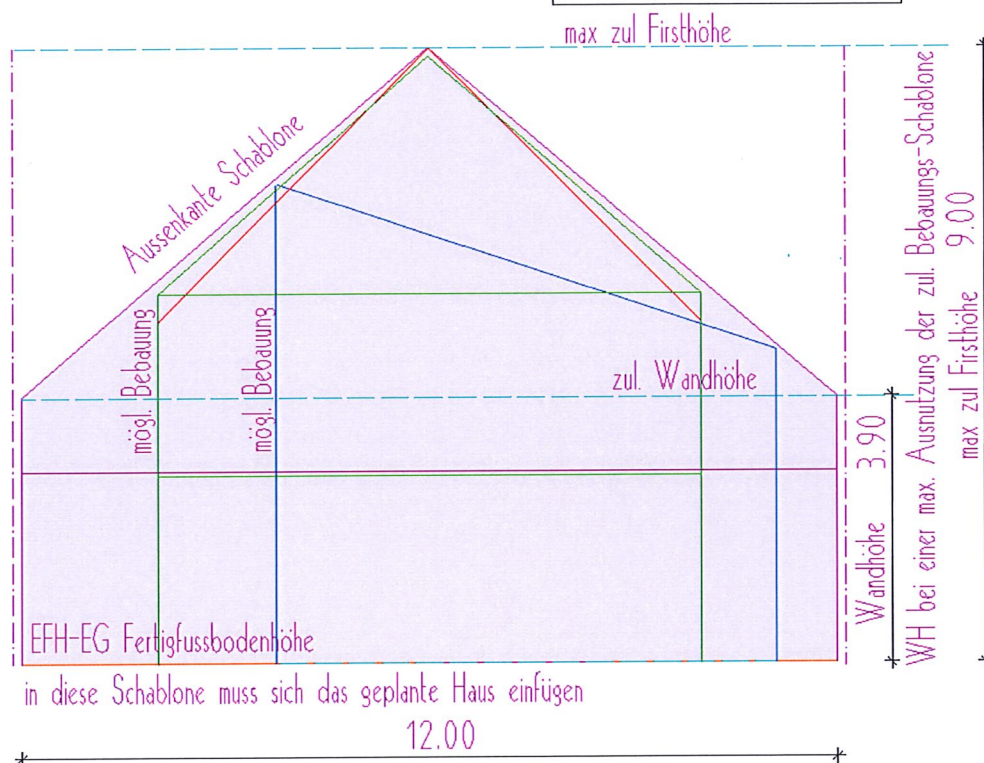
C) HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (WH, FH):

Der Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist der Erdgeschossfertigfußboden (OKEFH EG). Dieser Bezugspunkt darf max. 0,50m über dem gewachsenen Gelände liegen.

Die Eintragungen im Bebauungsplan bei der Bebauung WA5 entlang der Biber sind verbindlich. Es sind kleinere Unterschreitungen möglich, wenn es die örtlichen Gegebenheiten und der Anschluss an die Kanalisation erfordern. Für eine Zulassung von Abweichungen der Festsetzung vom unteren Bezugspunkt sowie von der Wand- und Firsthöhe gilt der § 31 Abs.2 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Bebauungs-Schablone

SD,WD,ZD	DN 22°-45°
PD	DN 5°-32°
max Vollgeschosse: 2	



Bei Maximaler Ausnutzung der möglichen Bebauung beträgt die :

1. Wandhöhe (WH) gemäß § 18 BauNVO

Wandhöhe gemessen ab Oberkante Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (OKRFB EG) bis zum Schnittpunkt Außenfläche Wand und Oberkante der Dachhaut.

Im MD1, MD 3, MD8,
WA4, WA5, WA7 und WA 9

Ist eine WH von 3,90 m zulässig

Die Wandhöhen können bei Einhaltung der festgesetzten Bebauungsschablone und einer geringeren Gebäudebreite höher ausgenutzt werden.

Im MD2, MD10,WA6 und
Bereich Kindergarten und Turn/Sporthalle

Ist eine WH von 6,00 m zulässig

(Bestandschutz)

2. Firsthöhe (FH) gemäß § 18 BauNVO

Firsthöhe gemessen ab Oberkante Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (OKEFH EG) bis zur Oberkante First der Dachhaut.

Im MD1, MD 3, MD8,
WA4, WA5, WA7 und WA 9

Ist eine FH von 9,00 m zulässig

Der rechtmäßige Bestand wird durch diese Festsetzung nicht berührt.

Im MD2, MD10, WA6 und
Bereich Kindergarten und Turn/Sporthalle

Ist eine FH von 11,00 m zulässig

(Bestandschutz)

D) BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

1. In dem Plangebiet wird offene Bauweise festgesetzt (§22 BauNVO).
Zugelassen ist Einzel- und Doppelhausbebauung.
2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen (Baufenster) festgesetzt, wobei die Vorschriften der LBO über Abstandsflächen zu beachten sind.

2.2.4 NEBENANLAGEN

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind Einrichtungen oder untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen und sind in unmittelbarem Zusammenhang mit den Gebäuden zulässig. Im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig.

Als Dachform wird Sattel-, Walm- und Pultdach zugelassen.

Dort, wo Baugrundstücke unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen grenzen, müssen Nebenanlagen mindestens 50 cm von der Grenze entfernt bleiben.

Verteilerkästen für die Stromversorgung und Telefoneinrichtungen sind als Ausnahme gestattet.

Auf den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind Nebenanlagen grundsätzlich unzulässig (Sichtfelder an Straßeneinmündungen, und Grünflächen).

Der rechtmäßige Bestand von Nebenanlagen wird durch diese Festsetzung nicht berührt.

2.2.5 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Stellplätze und Garagen für Personenkraftwagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen müssen einen Stauraum von mindestens 5,50 m bis zum äußersten Rand der Verkehrsfläche aufweisen. Der Stauraum vor Garagen kann als notwendiger Stellplatz anerkannt werden. Bedingt durch eine zunehmende Tendenz zum Zweitfahrzeug wird empfohlen, pro Wohneinheit eine Stellplatzzahl von 2 Stellplätzen vorzusehen.

Von der Bebauung mit Garagen und Stellplätzen ausgenommen sind jedoch die ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtfelder an Straßeneinmündungen und Grünflächen).

Dort, wo Baugrundstücke unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen grenzen, müssen Garagen mindestens 50 cm von der Grenze entfernt bleiben.

Der rechtmäßige Bestand von Garagen und Stellplätzen wird durch diese Festsetzung nicht berührt.

2.2.6 FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND §9 (1)+10 BAUGB

Die im Plan eingezeichneten Sichtflächen müssen von jeder Bebauung und sichtbehindernden Bepflanzung, Lagerung, Einfriedung und dergleichen freigehalten werden. Hecken und Bepflanzungen dürfen in den freizuhaltenden Sichtflächen max. 60 cm hoch sein.

Für die vorgesehene Bebauung der Flurstück Nr.: 2836 - 2838 entlang der Biber, wird ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen unter Beachtung des § 68b Abs. 4 WG festgeschrieben, mit der Festsetzung als Grünfläche, die als spezieller Lebensraum von jeglicher Bebauung frei bleiben soll.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist das Ingenieurbüro Reckmann, aus Owingen damit beauftragt worden, den Nachweis der Hochwassersicherheit der Biber entlang des Geltungsbereiches zu berechnen. Dieser Nachweis beinhaltet auch den Vermerk auf den einzuhaltenden Gewässerrandstreifen und ist dem Bebauungsplan als Anhang beigefügt.

2.2.7 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (§9 (1) NR.20 BAUGB)

Zur Wahrung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege enthält der Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB, um einerseits den landschaftsprägenden Vegetationsbestand zu sichern und andererseits bauliche Anlagen in die freie Landschaft einzubinden.

Dem Bebauungsplan ist nach § 2 BauGB ein qualifizierter Umweltbericht des Teilbereiches Biberäue beigefügt, der als Anhang eine Pflanzliste nachweist, die unterschiedliche Pflanzenarten für entsprechende Standorte und Verwendungszwecke enthält.

Die Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung wurde hierfür von dem Freiraumplanungsbüro Beate Schirmer aus 78247 Hilzingen erarbeitet und befindet sich in der Anlage.

Im Bebauungsplan sind Flächen zum Schutz vorhandener Landschaftselemente und deren Weiterentwicklung durch entsprechende Bepflanzungen festgesetzt.

Bereiche im westlichen und südwestlichen Plangebiet sind als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ ausgewiesen. Vorhandene Streuobstbestände sollen geschützt, der naturnahe Bachlauf der Biber durch geeignete Bepflanzungsmaßnahmen erhalten bleiben und weiterentwickelt werden.

Weitere Festsetzungen betreffen die Gestaltung der Grundstücke (Materialien, etc.), um die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Durch die zusätzlich versiegelte Fläche aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes wird als entsprechender Ausgleich/naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahme die Vergrößerung des vorhandenen Landschilfgürtels im Gewann Steinbronnen, Flurst.Nr.: 6054 mit 9.8 Ar entlang des Bächlinger Grabens, Gemarkung Watterdingen vorgenommen werden. Die benötigte Fläche befindet sich im Besitz der Gemeinde, daher ist die Umsetzung durchführbar und wurde aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bereits mit Schreiben vom 11.02.2008 begrüßt und als Ersatzmaßnahme anerkannt. Sämtliche Pflegemaßnahmen der Drainageunterhaltungen, sowie bei evtl. notwendigen Reparaturmaßnahmen muss das Mähen einer Arbeitsfläche ermöglicht werden.

Der Abschluss des Extensivierungs- und Pflegevertrages auf 25 Jahre für den vorhandenen Landschilfgürtels wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dem Amt für Baurecht und Umwelt, Sachgebiet Naturschutz, schriftlich angezeigt.

A) ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Durch Planzeichen sind Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Im Bereich aller Neubauf Flächen ist je ca. 300 m² Grundstücksfläche, wenn die nachbarrechtlichen Grenzabstände dies zulassen, ein mittel- bis hoch wachsender Baum zu pflanzen oder zu erhalten.

Durch Planzeichen sind im Bebauungsplan Standorte für neu zu pflanzende Bäume festgelegt. Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Die im Umweltbericht beigefügte Pflanzliste enthält die zulässigen Gehölzarten an den bestimmten Standorten.

Vom Gesundheitsamt Konstanz wird auf gesundheitliche Gefahren bei Anpflanzungen giftiger Pflanzenarten hingewiesen.

Bei Neupflanzungen sind ausschließlich heimische Arten in Form von nachfolgend aufgeführten, nichtgiftigen, heimischen Gehölzarten zu verwenden.

2.2.8 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR.11 BAUGB)

A) STRASSENBAU

Das Plangebiet wird im Süden und Westen über den „Biberweg“, im nördlichen Bereich über die „Brühlgasse“ und im östlichen Bereich über die „Unterdorfstrasse“ erschlossen.

Der Straßenbaulastträger ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet. Eventuelle Umbau – oder Ausbaumassnahmen an den Einmündungen der Strasse sind vorab mit dem Strassenbaulastträger, dem Regierungspräsidium Freiburg, abzusprechen.

B) INNERE ERSCHLIESSUNG

Die innere Verkehrserschließung erfolgt über die „Hegaustrasse“ und den „Alten Postweg“ als Ringerschließung. Die Bebauung im Bereich des Kindergartens erfolgt über die vorhandenen Erschließungswege, sowie über die Stichstrasse mit Wendehammer „Am Kindergarten“.

Bei einer geplanten Bebauung der Grundstücke östlich des Kindergartens muss der bestehende Weg mit der Flurst.Nr.: 2781 zur Erschließung mit einer Wendepalte ausgebaut werden.

Bei einer Bebauung der Grundstücke östlich der bestehenden Halle muss der Weg mit der Flurst.Nr.: 2880 bis vor zum Biberweg ausgebaut werden.

2.2.9 VER- UND ENTSORGUNG

A) STROMVERSORGUNG

Für die Stromversorgung ist die Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden maßgebend. Die Versorgung erfolgt über die vorhandenen Einrichtungen der EnergieDienst GmbH.

Für eine optimale Arbeitsvorbereitung und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, muß der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen drei Monate vor Baubeginn der EnergieDienst GmbH schriftlich mitgeteilt werden.

Starkstrom und Schwachstrom werden den geplanten Nutzungen angepasst. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, daß Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden vor Beginn der Bauarbeiten vom **Bezirksnetzbüro Donaueschingen** in 78166 Donaueschingen, Adolf-Kolping Straße 2-4, **Tel.: 0771/858777**, in die genaue Lage dieser Anlage einweisen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, muß der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sechs Monate vor Baubeginn der Deutschen Telekom AG schriftlich mitgeteilt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass beim Bau von Erdwärmesonden alle grundsätzlichen Vorschriften gemäß dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“-3. Auflage, UVM2001 berücksichtigt werden, um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden.

Bezüglich der Außenbeleuchtung wird den Bauträgern empfohlen, die öffentliche und private Außenbeleuchtung energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. An öffentlichen Verkehrsflächen sind Natriumdampf-Hochdrucklampen zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der Straßenbeleuchtung betrieben werden. Ansonsten sind im privaten Bereich Kompaktleuchtstofflampen im Warmtönen einzusetzen, deren Zeitschaltung soweit wie möglich zu verkürzen ist.

B) WASSERVERSORGUNG

Die Trinkwasserversorgung obliegt der Stadt Tengen und ist gesichert.

C) ABWASSERENTSORGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die bestehende Ortskanalisation der Stadt Tengen. Im Planungsgebiet vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei einer geplanten Überbauung zu berücksichtigen.

Drainagen dürfen nicht an den Ortskanal angeschlossen werden. Diese sind an vorhandene Drainageleitungen anzuschließen.

Bei Planung und Errichtung von Wohngebäuden ist der Schonung und dem Erhalt des Grundwassers sowie einem sparsamen Umgang mit Wasser Rechnung zu tragen. So ist die Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück, so wie die Bodenverhältnisse dies zulassen, über eine mind. 30 cm starke, belebte Bodenzone vorzusehen. Sickerschächte sind nicht zulässig.

D) ABFALLENTSORGUNG

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Einrichtungen des Landkreises Konstanz.

Bewegliche Abfallbehälter sind durch bauliche Maßnahmen oder Anpflanzungen so anzuordnen, dass sie von öffentlichen Flächen her nicht einsehbar sind.

2.2.10 NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (6) BauGB)

A) SICHERUNG VON BODENFUNDEN

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten mindestens 14 Tage vor Baubeginn dem **Kreisarchäologen** (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel.: 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber,

auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Abteilung Archäolog. Denkmalpflege Freiburg (Marienstrasse 10, 79098 Freiburg, Tel.: 0761/207120) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2.2.11 BAUVORLAGEN

Für die Bauanträge gilt die Verfahrensordnung zur Landesbauordnung – LBO/VVO. Den Bauanträgen sind Geländeprofile beizufügen, welche die Höhenlage der Gebäude in Bezug auf das vorhandene Geländeniveau und der Lage der Kanalisation nachweisen und die Anschnitte des bestehenden und zukünftigen Geländes beinhalten.

2.2.12. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 31 BauGB.

2.2.13 Sonstiges

Seitens des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (Regierungspräsidium Freiburg) wurde im Rahmen der Offenlage mitgeteilt, daß der Baugrund im Plangebiet von z.T. setzungsempfindlichen Talablagerungen unbekannter Mächtigkeit aufgebaut werde, die vermutlich von tertiären Gesteinen unterlagert werde.

Aufgrund dessen werde bei geotechnischen Fragen und zur genauen Ermittlung der Grundwasserhöhen im Zuge von Bauarbeiten eine frühzeitige ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Für die geplanten Bauwerke im südlichen Bereich, wird ein Gewässerrandstreifen zur Biber von 5 m eingehalten. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist das Ingenieurbüro Reckmann, aus Owingen damit beauftragt worden, den Nachweis der Hochwassersicherheit der Biber entlang des Geltungsbereiches zu berechnen. Dieser Nachweis liegt zwischenzeitlich in Form eines Gutachtens mit folgendem Ergebnis vor:

Das vorhandene Abflussprofil kann das Bemessungshochwasser HQ₁₀₀ aufnehmen und weitestgehend ableiten. Das Baufenster des B-Planes mit den Flurstücken Nr. 2835-2838 ist von einer Überflutung nicht betroffen.

Für die geplanten Gebäude in diesem Baufenster wird jedoch empfohlen, die EFH hochwassersicher festzuschreiben auf OK Hochwasserspiegel + ca. 50 cm, d.h.: für das untere Haus auf Flurstück .Nr: 2836 auf größer gleich 610,10 m NN. Das Gelände der darüber liegenden Häuser auf Flurstück .Nr.: 2836/1 und auf

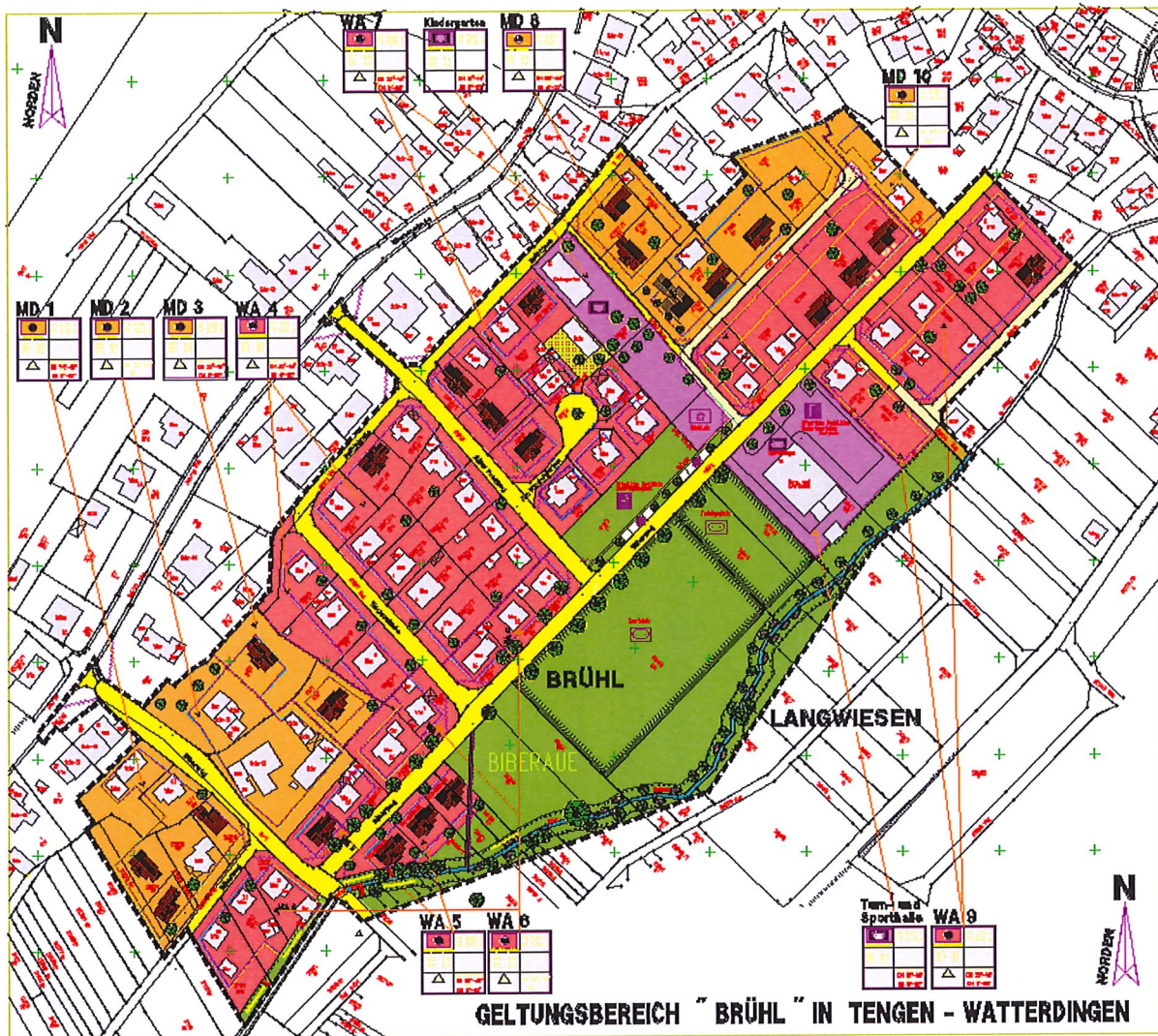
2837/2838 ist im Baufenster hochwassersicher. Bei Ausrichtung der EFH - Höhe größer gleich OK Strasse besteht keine Gefährdung. Dies bedeutet für:
das Haus auf Flurstück Nr: 2836/1 eine EFH größer gleich 610,60 m NN
Das Haus auf Flurstück .Nr: 2837/2838 eine EFH größer gleich 610,80 m NN.

Es wird des Weiteren empfohlen, die Keller als wasserdichte „weiße Wanne“ auszubilden .

Die vorhandene Geländemulde der Gartenbereiche hinter der Bebauung kann bei Bedarf um bis zu 50 cm angehoben werden, dies gilt jedoch nicht im Bereich des Gewässerrandstreifens. In die vorhandene Uferböschung darf nicht eingegriffen werden, die Böschungslinie kann mit gleichem Gefälle verlängert werden bis zum Schnittpunkt mit der Auffüllung. Zu beachten sind die Regelungen zur Benutzung innerhalb des Gewässerrandstreifens.“

Dieses Gutachten zum Nachweis der Hochwassersicherheit der Biber ist als Anlage zum Bebauungsplan angefügt.

2.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "BRÜHL"



Aufstellungsbeschluss	16.04.1991
Bekanntmachung Aufstellung	26.07.1991
Vorstellung und Beschluss Offenlage	15.07.1991 und 13.12.2004
Bekanntmachung Offenlage	18.03.2005
Offenlage § 3 Abs.2 BauGB	29.03.-29.04.2005
Behandlung der Anregungen	09.06.2008
Beschluss Änderung	09.06.2008
Bekanntmachung Änderung und Offenlage	04.07.2008
Offenlage § 4a Abs.3 BauGB	14.07.-01.08.2008
Behandlung der Anregungen	26.01.2009
Offenlage § 4a Abs.3 BauGB	09.02.-02.03.2009
Behandlung der Anregungen	26.07.2010
Satzungsbeschluss § 10 BauGB	26.07.2010
Öffentliche Bekanntmachung = Rechtsverbindlichkeit	12.11.2010

2.3.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO, 1996) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl Seite 358, ber S.416)
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO)

2.3.2. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

A) DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHDECKUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im Baugebiet sind nachstehende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Im MD1, MD 3, MD8,

WA4, WA5, WA7 und WA 9

Bereich Kindergarten und Turn/Sporthalle

Satteldach, Zeltdach, Walmdach

DN 22-45°

Pulldach

DN 5-32°

Im MD2, MD10 und WA6

Satteldach DN 30° - 45°

(Bestandschutz)

Die Dacheindeckung der neuen Gebäude ist mit Ziegeln bzw. Dachsteinen herzustellen. Die Farbe der Dacheindeckung wird in allen Rot- Braun- und Grautönen zugelassen.

Blecheindeckungen für Gaupen und Erker sind zugelassen.

B) DACHAUFBAUTEN

Dachaufbauten und Dacheindeckung, die der Nutzung von regenerativer Energie dienen, sind bis zu max. 80% Bedeckung der Gesamt-Dachfläche zulässig (Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen).

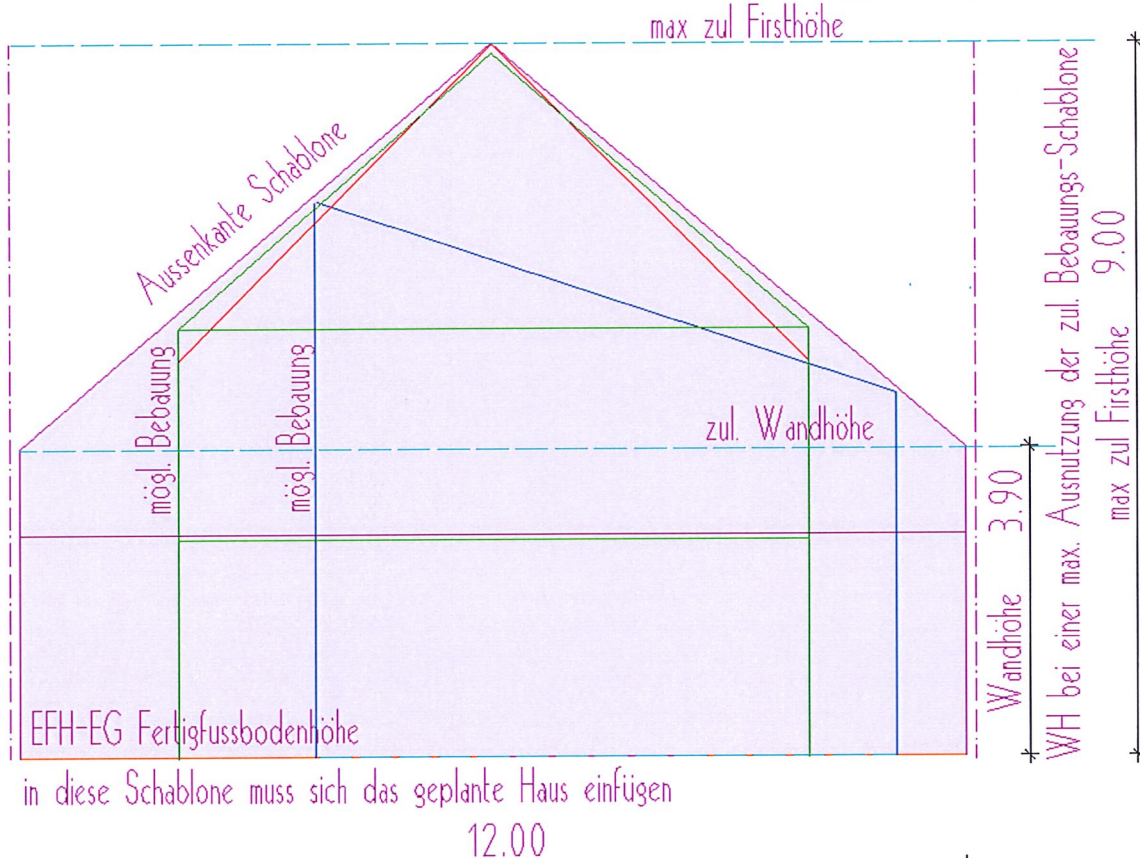
C) Bebauungs-Schablone

Bei der Planung und Ausführung von neuen Gebäuden sind die

Eintragungen der festgesetzten Bebauungsschablone einzuhalten.

Bebauungs-Schablone

SD,WD,ZD	DN 22°-45°
PD	DN 5°-32°
max Vollgeschosse:	2



Bei Maximaler Ausnutzung der möglichen Bebauung beträgt die :

1. Wandhöhe (WH) gemäß § 18 BauNVO

Wandhöhe gemessen ab Oberkante Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (OKEFH EG) bis zum Schnittpunkt Außenfläche Wand und Oberkante der Dachhaut.

Im MD1, MD 3, MD8,WA4, WA5, WA7 und WA 9

Ist eine WH von 3,90 m zulässig

Die Wandhöhen können bei Einhaltung der festgesetzten Bebauungsschablone und einer geringeren Gebäudebreite höher ausgenutzt werden.

2. Firtshöhe (FH) gemäß § 18 BauNVO

Firtshöhe gemessen ab Oberkante Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (OKRFB EG) bis zur Oberkante First der Dachhaut.

Im MD1, MD 3, MD8,WA4, WA5, WA7 und WA 9

Ist eine FH von 9,00 m zulässig

Der rechtmäßige Bestand wird durch diese Festsetzung nicht berührt.

2.3.3. UNBEBAUTE FLÄCHEN UND EINFRIEDUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

A) GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG

Die Grundstücke sind nach dem vorhandenen Gelände zu gestalten. Die unbebauten Grundstücksflächen sind, wenn möglich, grünordnerisch anzulegen. Die Flächen für die Zufahrten und für die internen Wege zu den Gebäuden, sowie die Flächen von Stellplätzen sollen, wenn die Grundstücksgegebenheiten dies zulassen, in versickerungsfähigen Techniken (z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen, Verbundsteine, Platten etc.) ausgeführt werden.

Anfallendes Dachwasser muss über die belebte Bodenschicht versickert werden, sofern die Untergrundverhältnisse dies zulassen.

B) Einfriedungen

Als Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrenzen sind zugelassen:

- Hecken, wobei die in der Pflanzliste aufgeführten Arten zu verwenden sind.
- Einfache Holzzäune mit senkrechter Lattung.
- Drahtzäune bei gleichzeitiger Hinterpflanzung.

Im Einmündungsbereich von Straßen darf die Gesamthöhe der Einfriedung das Maß von 0,60 m nicht überschreiten.

Bei Zäunen kann ein Sockel aus Beton oder Mauerwerk bis 0,30 m über die Gehweghinterkante ausgeführt werden.

Im Osten wird das Plangebiet durch einen Feldweg abgegrenzt. Durch die Nutzung des Feldweges mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen müssen Nebenanlagen und Garagen, die an die Fahrbahn grenzen, 50 cm von der Grundstücksgrenze entfernt bleiben, um den Verkehrsraum im Falle überragender Teile bei Fahrzeugen besser nutzen zu können.

Dort wo Baugrundstücke unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen grenzen, müssen feste Einfriedungen mit allen Bestandteilen, sowie Nebengebäude und Garagen mindestens 0,50 m von der Grenze entfernt bleiben.

2.3.4. AUFFÜLLUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 74 ABS. 3 LBO)

Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden.

Anfallender Erdaushub ist möglichst im Plangebiet unterzubringen.

Die Geländegegebenheiten der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

2.4 SONSTIGES

2.4.1 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 56 LBO.

Tengen, 26.07.2010

Der Bürgermeister
Helmut Groß

Der Planer
Rainer Wezstein

3. SATZUNG ÜBER

- a. DEN BEBAUUNGSPLAN "BRÜHL"**
- b. DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "BRÜHL", UND**
- c. AUFHEBUNG BEBAUUNGSPLAN BRÜHL II GEMARKUNG Watterdingen**

RECHTSGRUNDLAGEN UND SATZUNGSBESCHLUSS

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl.S.358 ber. S. 416), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert 04.05.2009 (GBl.S. 185) hat der Gemeinderat der Stadt Tengen in öffentlicher Sitzung am 26.07.2010 den Bebauungsplan "BRÜHL" und die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "BRÜHL" Gemarkung Watterdingen als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, den Bebauungsplan „Brühl II“ Gemarkung Watterdingen (Rechtskraft seit 06.02.1974) aufzuheben.

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH BEBAUUNGSPLAN BRÜHL

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 26.07.2010 maßgebend.

§ 2 BESTANDTEILE DER SATZUNG BEBAUUNGSPLAN BRÜHL

Der Bebauungsplan "BRÜHL", Stadt Tengen, Gemarkung Watterdingen besteht aus:

- | | |
|---|------------|
| 1. Den zeichnerischen Festsetzungen im Plan vom | 26.07.2010 |
| 2. Den Bauvorschriften vom | 26.07.2010 |
| 3. Den Örtlichen Bauvorschriften vom | 26.07.2010 |

Dem Bebauungsplan sind als Anlagen beigefügt :

1. Begründung
2. Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung Teilbereich Biberaue
3. Nachweis der Hochwassersicherheit der Biber
4. Übersichtsplan Stadt Tengen mit Darstellung des Baugebietes

§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN BEBAUUNGSPLAN BRÜHL

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt auch, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO getroffenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes oder der Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 INKRAFTTRETEN BEBAUUNGSPLAN BRÜHL

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

§ 5 AUFHEBUNG BEBAUUNGSPLAN „BRÜHL II“

Die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans „Brühl II“ Gemarkung Watterdingen (Rechtskraft seit 06.02.1974) tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Tengen, 12.11.2010

Der Bürgermeister
Helmut Groß