



**Satzung**  
über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften  
**„Gehren vor Hägin, 1. Änderung“**  
Gemarkung Büssligen  
Änderung des Bebauungsplans „Gehren vor Hägin“ vom 18.09.1968  
§13a BauGB – Vereinfachtes Verfahren

---

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) m.W.v. 28.03.2020
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 §§ 37a und 140a neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GBl. S. 259)
5. 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 zum Bebauungsplan (§ 2 Nr. 1 BauGB).

§ 2  
**Bestandteile der Satzung**

Bestandteile:

des Bebauungsplans

1. zeichnerischer Teil vom 27.05.2021
2. planungsrechtliche Festsetzungen vom 27.05.2021 / 27.09.2021

der örtlichen Bauvorschriften:

3. örtliche Bauvorschriften vom 27.05.2021

Beigefügt sind:

4. Begründung zum Bebauungsplan  
und zu den örtlichen Bauvorschriften vom 27.05.2021 / 27.09.2021

**§ 3**

**Änderung des Bebauungsplans „Gehren vor Hägin, 1. Änderung“**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gehren vor Hägin“ (rk. 19.09.1968) werden durch den Bebauungsplan „Gehren vor Hägin, 1. Änderung“ geändert.

**§ 4**

**Ordnungswidrigkeiten**

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

**§ 5**

**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 09.06.2022

Marian Schreier  
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 10.06.2022



**Stadt Tengen**  
Gemarkung Büsslingen

**Planungsrechtliche Festsetzungen**  
zum Bebauungsplan  
„Gehren vor Hägin, 1. Änderung“

---

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen** **§ 9 BauGB**  
Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gehren vor Hägin“ (rk 18.09.1968) werden durch die folgenden Festsetzungen geändert.
- 1. Art der baulichen Nutzung** **§ 9 Abs. 1 BauGB**  
**Reines Wohngebiet -WR -** **§ 3 BauNVO**  
Die nach § 3 (3) Nrn. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke 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  
- maximale Wandhöhe (WH) in m über NN  
Als maximale Gebäudehöhe gilt bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Dachdeckung mit der aufgehenden Wand, bei Flachdächern der oberste Punkt der Attika.  
Die WH ist in der Planzeichnung im Baufenster festgesetzt. Von ihr darf maximal 0,5 m in Abhängigkeit von Platzierung und des Gebäudes und entwässerungstechnischen Vorgaben abgewichen werden.
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche** **§ 23 BauNVO**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- 4. Bauweise** **§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO**  
Es ist die offene Bauweise 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. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung  
von Boden, Natur und Landschaft****§ 9 (1) Nr. 20 BauGB**

7.1 Die notwendige Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen ist außerhalb der Fledermaus-Sommerquartierszeit und 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.

Gerodete Bäume sind gleicher Anzahl an anderer Stelle auf dem Grundstück nachzupflanzen  
siehe Hinweise Nr. 2.

7.2 An Gebäudefronten oder den bestehenden oder nachzupflanzenden Bäumen sind Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter wie Star, Meisen und Feldsperlingen oder anderen Vogelarten anzubringen oder zu integrieren.

7.3 im Falle eines Abrisses in der Brutzeit sind

- a) die Schuppen nach Vogelnestern abzusuchen
- b) Der Schuppen Nr. 2 soll als letztes abgerissen werden.

siehe Hinweise Nr. 3

**8. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen****§ 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Auf der im Osten in der Planzeichnung dargestellten Fläche ist ein 3m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des südlichen Grundstücksteils dauerhaft einzuräumen.

**9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung  
des Straßenkörpers erforderlich sind****§ 9 (1) Nr. 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.

Tengen, den 27.05.2021

**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. Anpflanzen von Bäumen**

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.

**3. Artenschutz**

Der Eigentümer wurde darauf hingewiesen, dass er im Falle eines Abrisses in der Brutzeit,

a) die Schuppen nach Vogelnestern absuchen soll.

b) Den Schuppen mit der Fledermausspur Nr. 2 als letztes abreißen soll, so dass aufgrund der Unruhe durch den Abriss der anderen Gebäude, eine eventuelle einzelne Fledermaus verschreckt werden soll, um Verletzungen des Tieres durch den Abriss zu vermeiden.

**4. Bodenaushub**

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 einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen.

**5. Hinweise zum Hochwasserschutz / Starkregenereignisse**

Die Grundstücke sind so zu gestalten, dass Wasser schadlos ablaufen kann. Es wird empfohlen bei Starkregenereignissen wegen wild abfließendem Oberflächenwasser Eingänge und Einfahrten durch Anbringung und Vorhaltung geeigneter Absperrvorrichtungen oder Vorhalten von Sandsäcken gegen Überflutung zu schützen.

Tengen, den 27.05.2021 / 27.09.2021

**Stadt Tengen**  
Gemarkung Büsslingen

**Örtliche Bauvorschriften**  
zum Bebauungsplan  
„Gehren vor Hägin, 1. Änderung“

---

- 1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen** **§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO**
- 1.1 Dächer**  
**Geneigte Dächer (Satteldach, Zeltdach, Walmdach)**  
Dachneigung 22° bis 27°
- 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 (Vor Hägin) 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.  
Geländeänderungen sind auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen.

### 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<sup>3</sup>; davon sind mind. 5 m<sup>3</sup> Puffervolumen und 3 m<sup>3</sup> Speichervolumen für Regenwassernutzung. Die Zisterne ist mit einer Drosselvorrichtung auszustatten, die einen Abfluss von 0,2 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<sup>2</sup> ist das Puffervolumen der Zisterne um je 1 m<sup>3</sup> je 50 m<sup>2</sup> 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. 3)

Tengen, den 27.05.2021

## **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. Saadmischung der Firma Syringa: M10 – extensive Dachbegrünung oder der Fa. Rieger-Hofmann: Nr. 18 Dachbegrünung/ Nr. 19 Dachbegrünung/ Sedumsprossen). Ansaatstärke: ca. 2 g/m<sup>2</sup> bzw. 40–70 g/m<sup>2</sup>. 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 Büsslingen

**Begründung**  
zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften  
„Gehren vor Hägin, 1. Änderung“

---

**1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Im Stadtteil Büsslingen wurde im Jahr 1969 der Bebauungsplan „Gehren vor Hägin“ aufgestellt um der damaligen Nachfrage an Baumöglichkeiten nachzukommen. Es handelte sich um eine private Erschließungsmaßnahme, die den Rahmen für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern auf sehr großen Grundstücken schaffte.

Im Jahr 1968 galt das Bundesbaugesetz als Grundlage für den Bebauungsplan. Die geltenden Regelungen der Landesbauordnung zu Abstandsflächen, Brandschutz oder Regeln zur Gestaltung der Gebäude und Grundstücke, sind mit denen zum Zeitpunkt der Erstellung des alten Bebauungsplans nicht übertragbar.

Die einzelnen Baugrundstücke sind zum meist über 1.000 m<sup>2</sup> groß und haben deshalb großes Nachverdichtungspotential. Zum Teil wurden die Gebäude schon erweitert und Grundstücke geteilt.

Auf dem Grundstück Nr. 2120 /14 mit einer Größe von ca. 1.133 m<sup>2</sup> möchte die zweite Generation der Eigentümer ein zusätzliches Wohngebäude erstellen, um ihren gewachsenen Bedarf an Wohnraum nachzukommen und zudem Mehrgenerationenwohnen zu verwirklichen. Für das Vorhaben wurde bei der Genehmigungsbehörde eine Bauvoranfrage gestellt, die jedoch mangels Aussicht auf Erfolg von den Bauwilligen zurückgezogen wurde. Um nun diese Bebauung zu ermöglichen, muss der bestehende Bebauungsplan geändert werden.

Da dieser Bebauungsplan in keiner Weise den aktuellen rechtlichen Grundlagen entspricht und außerdem eine zeitgemäße und ressourcenschonende Bebauung nicht zulässt, muss dieser im Bereich des Grundstücks Flst. Nr 2120/14 geändert und der bestehende Bebauungsplan im gleichen Bereich ersetzt werden.

Mit der vorliegenden Planung wurden die Festsetzungen auf die aktuellen gesetzlichen Grundlagen wie Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) angepasst. Die grundlegenden Änderungen beschränken sich jedoch ausschließlich auf die Festsetzungen, die einer zeitgemäßen Bebauung im Wege stehen.

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

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten von Büsslingen an der Straße „Vor Hägin“ und ist über die Bergstraße an die Schaffhauser Straße (Landesstraße 188) an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Das Gelände liegt im Gewann „Berg“, dessen Name bereits darauf schließen lässt, dass das Gelände sehr bewegt ist. Der Höhenunterschied auf dem Grundstück Nr. 2120/ 14 beträgt ca. 6 Meter auf einer Länge von ca. 48 Metern.

Die umgebenden Gebäude sind an das hängige Gelände angepasst, I bis II geschossig mit flach geneigten Dächern. Durch Umbauten und Erweiterungen sind auch höhere Gebäude oder Gebäude mit steileren Dachneigungen entstanden.

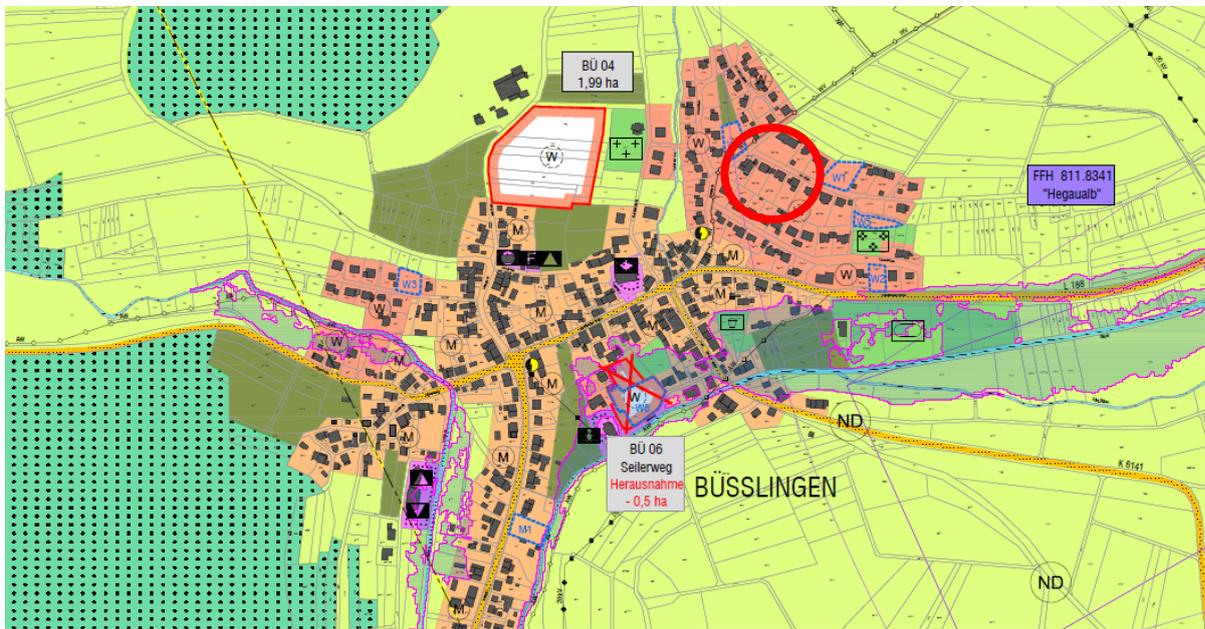
Übersichtskarte



Das Plangebiet umfasst ausschließlich das Grundstück Flst. Nr. 2120/14 mit ca. 1.133 m<sup>2</sup>.  
Der genaue Geltungsbereich ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

### 3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2030 der Stadt Tengen ist das Planungsgebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt.



*Flächennutzungsplan 2030*

#### 4. Verfahren nach § 13a BauGB

Die Planung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung können unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden.

Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist, dass

- der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen,
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> unterschritten wird.

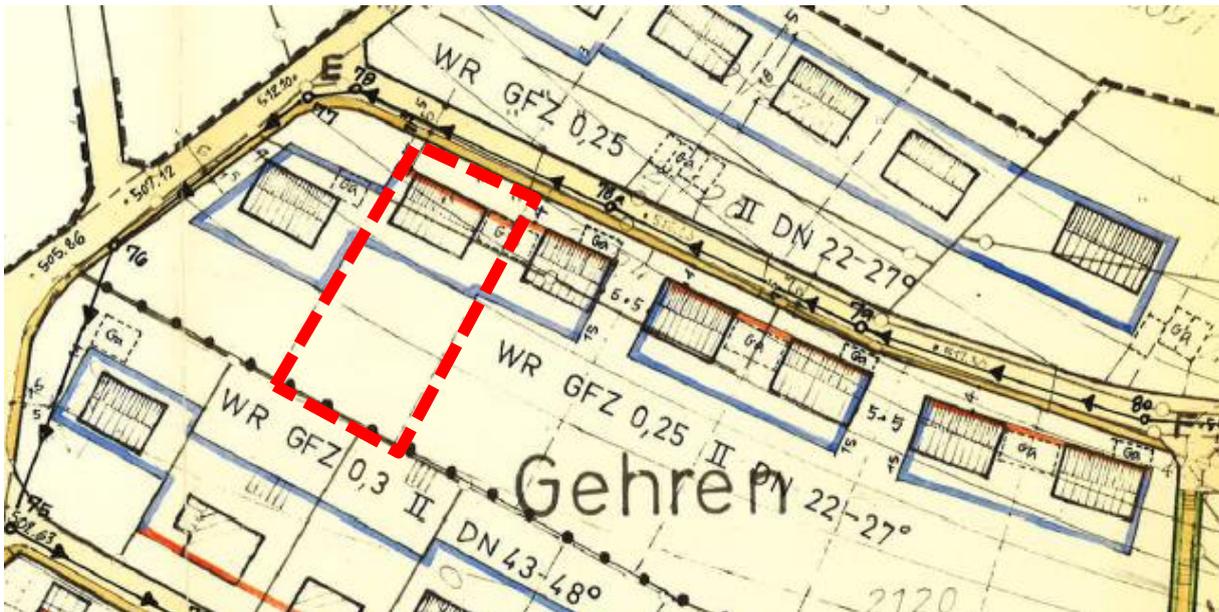
Das geplante Vorhaben verursacht aus folgenden Gründen keine nachteiligen Umweltauswirkungen: Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB weniger als 10.000 m<sup>2</sup>

- ausschließlich Ausweisung von Flächen für Wohnnutzungen
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.
- Der Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben begründen, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist.

Dies trifft für die Bebauungsplanänderung zu, das Verfahren kann folglich nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

## 5. Bestehender Bebauungsplan „Gehren vor Hägin“

Ausschnitt Bebauungsplan „Gehren vor Hägin“ mit Kennzeichnung Plangebiet



Der Bebauungsplan „Gehren vor Hägin“ weist für den betreffenden Bereich folgende Regelungen aus:

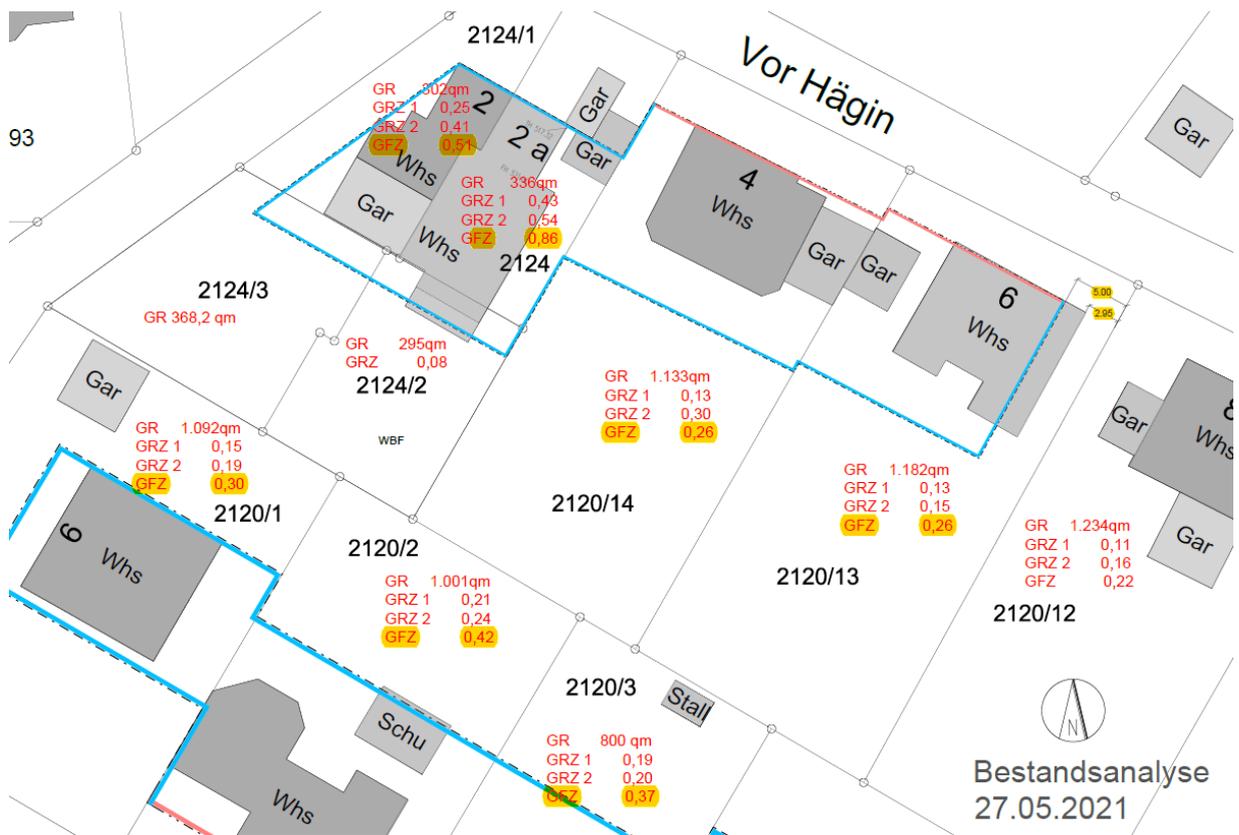
- WR Reines Wohngebiet
- GFZ 0,25 Geschossflächenzahl
- II Maximal zwei Geschosse
- DN 22- 27° Dachneigung 22° bis 27°
- überbaubare Fläche durch Baulinien und Baugrenzen
- Firstrichtung
- Grenzabstände

In den Bebauungsvorschriften sind dazu ergänzende Regelungen formuliert:

- offene Bauweise
- Festsetzungen zu Garagen und Nebengebäuden
- Gestaltung über Höhen der Gebäude, Erdgeschoßfußbodenhöhe, Sockel und Kniestock
- Dachdeckung
- Einfriedungen
- Gestaltung der Grundstücke

Der Bebauungsplan von 1969 enthält Festsetzungen, die der damaligen Zeit geschuldet, heute nicht unbedingt nachvollziehbar sind, wie beispielsweise die Festsetzung des Maßes der Nutzung über eine GFZ und maximale Anzahl der Geschosse. Die in der Planzeichnung eingetragenen Mindestgrenzabstände sind weit größer, als die durch die Landesbauordnung 1964 geregelt, obwohl in den Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans „Gehren vor Hägin“ auf diese verwiesen wird. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden offenbar aus diesen Gründen bei mehreren Gebäuden nicht eingehalten. Zudem enthalten die Bebauungsvorschriften Begriffe, die sich auch in sonstigen vergleichbaren Bebauungsplänen nicht finden und zudem zu unbestimmt sind (wie z.B. Dachschwelle).

## Übersicht Bestandsanalyse mit Markierung der Überschreitungen



Die Planung eines zeitgemäßen Wohngebäudes ist deshalb auf der Basis des bestehenden Bebauungsplans mit einfachen Ergänzungen nicht möglich und muss deshalb im Planungsbereich durch einen qualifizierten Bebauungsplan ersetzt werden.

## 6. Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Gebietskategorie „**Reines Wohngebiet – WR**“ muss nicht geändert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung war im bestehenden Bebauungsplan für den Planungsbereich durch die Geschossflächenzahl GFZ 0,25 und die Zahl der Vollgeschosse – II-, sowie tal- und bergseitige „Dachschwellenhöhen“ festgesetzt.

Diese Festsetzung wird durch eine **Grundflächenzahl – GRZ- von 0,3, zwei Vollgeschossen** und der **maximalen Wandhöhe** ersetzt. Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet, da die Kubatur über GRZ und Geschossigkeit die zukünftige Bebauung ausreichend bestimmt ist. Mit der GRZ 0,3 ist eine moderate Nachverdichtung möglich, ohne die Umgebung zu beeinträchtigen.

Durch die Begrenzung mit einer maximalen Wandhöhe wird erreicht, dass Erweiterungen die Umgebungsbebauung in der Höhe nicht überschreiten.

### Bauweise und überbaubare Fläche

Die Bauweise – **offene Bauweise** - muss nicht verändert werden. Bei dieser ist mit den Hauptgebäuden ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten.

Die überbaubaren Flächen waren im bestehenden Bebauungsplan durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Insbesondere die Baulinien, auf denen zwingend gebaut werden muss, konnten im bestehenden Bebauungsplan nicht durchgehend eingehalten werden.

Die bisherige überbaubare Fläche wird nun ausschließlich durch **Baugrenzen** bestimmt, die an die bestehenden Baugrenzen, bzw. Baulinien anschließen. An den Grenzen nach Südwesten und Südosten muss die überbaubare Fläche erweitert werden. Zur Grenze zum Grundstück Nr. 2120/13 verläuft die Baugrenze mit dem Mindestabstand von 2,50m nach Landesbauordnung, zur Grenze zum Grundstück Nr. 2120/2 beträgt der Abstand ca. 13,60m. Zur Grenze zum Grundstück Nr. 2124/2 wird die bestehende südliche Flucht mit einer kleinen Erweiterung aufgenommen.

In dieser erweiterten **überbaubaren Fläche** ist der Bau eines kleineren Wohngebäudes möglich.

### Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Carports sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, ebenso offene Stellplätze.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit müssen Garagen und Carports von der Straßenkante mindestens 5,50m zurückgesetzt werden, um ausreichende Aufstellfläche für rückwärts ausfahrende PKW zu gewährleisten.

**Nebenanlagen**, die der Umgebung entsprechen wie z.B. Gartenschuppen, sind ebenfalls außerhalb des Baufensters zulässig.

Diese Festsetzung entspricht auch dem bestehenden Bebauungsplan.

### Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

An der Grenze muss ein 3m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des südlichen Grundstücksteils dauerhaft eingeräumt werden, um die Erschließung des zweiten Gebäudes dauerhaft zu sichern, wenn das Grundstück nicht entsprechend geteilt wird.

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

Für das Grundstück wurde eine Begehung durchgeführt, um das Vorhandensein von geschützten Arten zu überprüfen. Es wurden keine Hinweise gefunden, die auf darauf schließen lassen, dass geschützte Arten vorhanden sind. Es wurden jedoch Maßnahmen formuliert, die ausschließen sollen, dass Verstöße gegen das Naturschutzgesetz (Tötungsverbot) vorkommen könnten. Diese Maßnahmen als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen und mit Hinweisen ergänzt.

## 7. Örtliche Bauvorschriften

In den bestehenden Bebauungsvorschriften ist die zulässige Dachneigung von 22 bis 27° festgesetzt. Eine Dachform ist nicht genannt, sondern lediglich die Art und Farbe der Deckung. Die Planzeichnung und die Festsetzung einer Firstrichtung lassen jedoch darauf schließen, dass Satteldächer gebaut werden sollen. Die Örtlichen Bauvorschriften werden nun dahingehend erweitert, dass zukünftig neben geneigten Dächern als Satteldach, Zeltdach, Walmdach mit der gleichen Dachneigungsspanne wie im bestehenden Bebauungsplan auch begrünte Flachdächer möglich sind. Flachdächer ermöglichen zeitgemäßes und wirtschaftliches Bauen, den optimalen Einsatz von Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung und können zudem durch Begrünung zum Klimaschutz, schonenden Umgang mit Boden und Entwässerung (Pufferung von Niederschlag) beitragen.

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

## 8. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Straße „Vor Hägin“ über die Bergstraße und die Schaffhauser Straße. Zusätzlich ist die Erschließung durch eine Geh-, Fahr- und leitungsrecht gesichert.

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.

## 9. Artenschutz

Das Ergebnis der Begehung bezüglich Artenschutz ist dem Bebauungsplan als Anlage 1 beigelegt.

## 10. Hinweise

Es wurden Hinweise zu Bodenaushub über 500 m<sup>3</sup> und zum Hochwasserschutz bzw. Starkregenereignissen aufgenommen.

Tengen, den 27.05.2021 / 27.09.2021

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



Anlage 1 zum Bebauungsplan  
„Gehren vor Hägin, 1. Änderung“

---

1- Begehung bezüglich Artenschutz 23.02.2021

Vor Ort angetroffen (Beschreibung des Ist-Zustandes):

Schuppen 1:

Ein Holzlager aus Latten. Die Wände bestehen aus einer Lattung mit einem Abstand von mehreren Zentimetern. Somit ist das Holzlager sehr gut belüftet und zu zugig für Fledermäuse.

Es konnten keine Kotpuren von Fledermäusen gefunden werden. Auch Vogelnester der vergangenen Jahre konnten nicht gefunden werden.

Überdachung:

Hier wurde nur nach Vogelnestern geschaut, da das Dach allein keinen ausreichenden Windschutz für Fledermäuse bot. Vogelnester wurden keine gefunden.

Schuppen 2:

Ein kleiner Geräteschuppen mit Vollholzwänden. Hier konnte eine vereinzelt Kotpur einer Fledermaus gefunden werden. Es ist davon auszugehen, dass eine einzelne Fledermaus vorübergehend kurzzeitig in dem Schuppen war. Es handelt sich nicht um ein Winterquartier. Der Eigentümer vermutet, dass es keine Vogelnester in dem Garten gibt, da mehrere Katzen in den Gärten leben und aufgrund der Ortsrandlage ruhigere Plätze zum Nestbau zur Verfügung stehen.

Der Eigentümer wurde darauf hingewiesen, dass er im Falle eines Abrisses in der Brutzeit,

a) die Schuppen nach Vogelnestern absuchen soll.

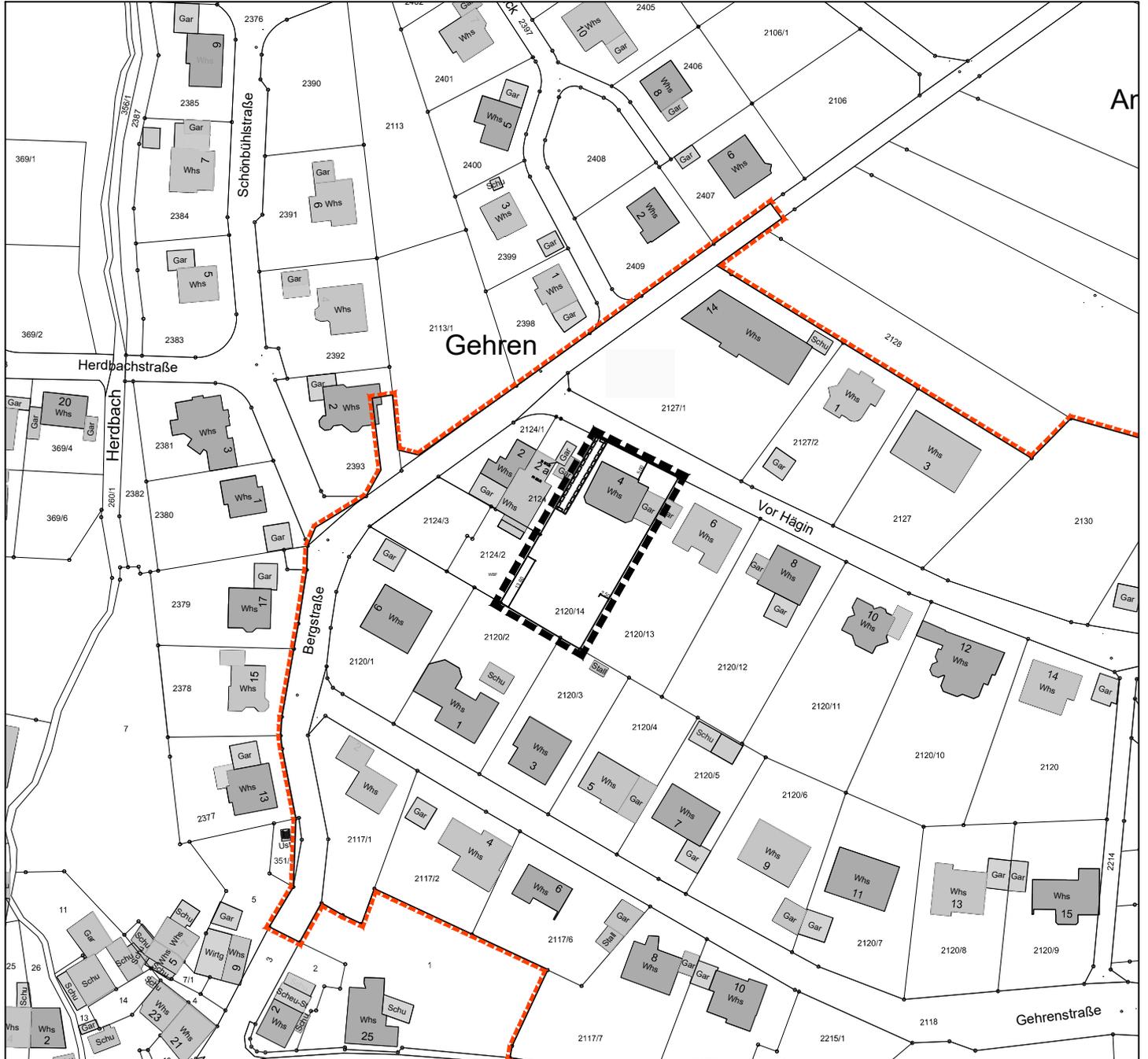
b) Den Schuppen mit der Fledermausspur als letztes abreißen soll, so dass aufgrund der Unruhe durch den Abriss der anderen Gebäude, eine eventuelle einzelne Fledermaus verscheucht werden soll, um Verletzungen des Tieres durch den Abriss zu vermeiden.

Die Hinweise sollten im Bebauungsplan übernommen werden.

Luftbild mit Kennzeichnung der Schuppen



Tengen, den 27.05.2021



Geltungsbereich "Gehren vor Hägin, 1. Änderung"

M 1:1.500

Tengen, den 27.05.2021



Geltungsbereich Bauungsplan "Gehren vor Hägin" von 1968

