

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

"Riedgarten II"

OT Weil

I. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (Bundesgesetzblatt S. 2585).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- 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) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2006/123EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt in Baden – Württemberg (DLR-Gesetz BW) vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 814)
- Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 04.08.2003 (GABl. S. 590).
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) Art. 1 vom 25.06.2005 (BGBl. I Nr. 39, S. 1865)
- Gemeindeordnung für Baden - Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 20)

II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB

- 1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zeichnerischen Abgrenzung des Lageplans.
- 1.2 Für den räumlichen Geltungsbereich wird die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO i. V. m. § 1(6) BauNVO festgesetzt. Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Fläche können nach

§ 4 Abs. 3 folgende Nutzungen bzw. Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbe

Nicht zulässig sind:

3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbetriebe
5. Tankstellen

Es gelten die Eintragungen im Lageplan (siehe Nutzungsschablonen).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BaugB i.V.m. § 16 (2) BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschosflächenzahl (GFZ) und der Wand- und Firsthöhenangabe.

Die Angaben sind den Nutzungsschablonen im Lageplan zu entnehmen. Sie gelten als Höchstwerte.

3. Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

Die Angaben über die max. Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl sind den Nutzungsschablonen im Lageplan zu entnehmen. Sie gelten als Höchstwerte.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BaugB und § 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhen sind durch die im Lageplan festgelegten Erdgeschosfußbodenhöhen (= Höhe des Fertigfußbodens), der Dachneigungen und der Firsthöhe festgelegt (siehe Nutzungsschablonen im Bebauungsplan).

Erdgeschosfußbodenhöhe (EFH):

entsprechend der Einschnitte im zeichnerischen Teil als Obergrenze. Dabei ist eine um bis zu 1,00 m tieferliegende EFH zulässig.

Firsthöhe (FH):

entsprechend der Einschnitte im zeichnerischen Teil als Obergrenze. Die Firsthöhe wird gemessen ab Erdgeschosfußbodenhöhe bis Oberkante First in eingedektem Zustand. Es gelten die Eintragungen in den Nutzungsschablonen.

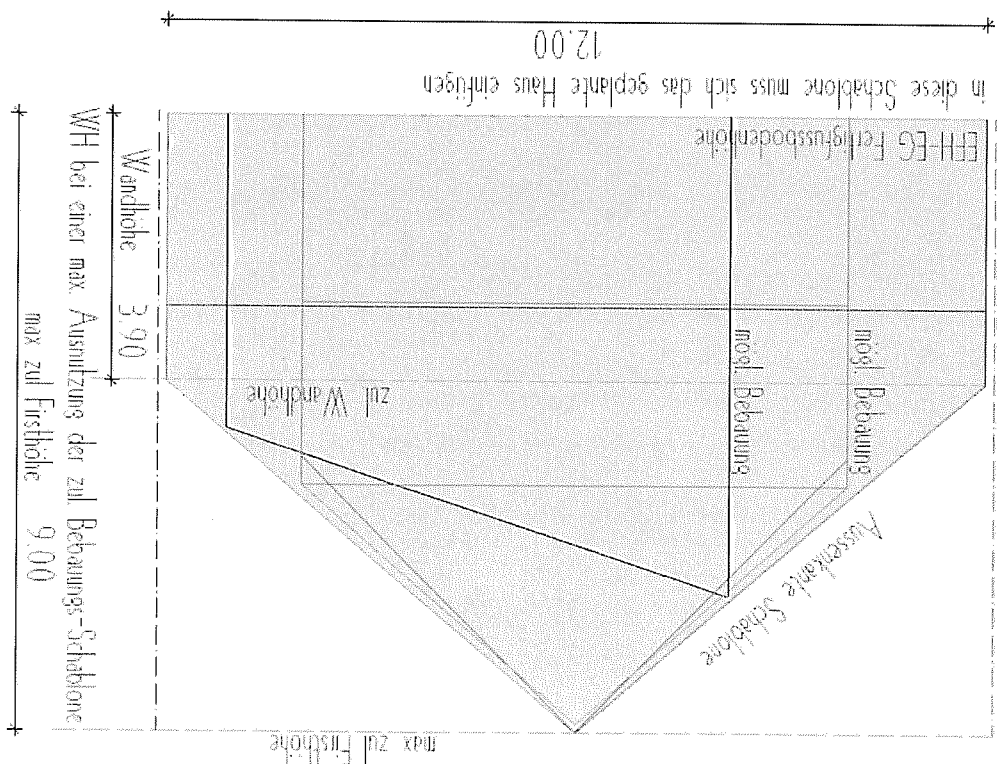
Wandhöhe (WH):

entsprechend der Einschnitte im zeichnerischen Teil als Obergrenze bei Ausnutzung der max. Gebäudebreite, gemessen ab Erdgeschosfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Außenwand und Oberkante Dachhaut. Die Wandhöhen können bei Einhaltung der festgesetzten Bebauungsschablonen und einer geringeren Gebäudebreite höher genutzt werden.

Die Eintragungen in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

Behauungs-Schablone

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



5. Grundflächenzahl (§ 19 BAUNVO)

Die Eintragungen in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

6. Bauweise § 9 (1) 2 BaUGB

Die Bauweise ist als offene Bauweise nach § 22 (2) Bau NVO festgesetzt.

Zulässig sind Einzelhäuser oder Doppelhäuser entsprechend der Eintragungen in den Nutzungsschablonen.

Für die Bauweise und Stellung der Gebäude gelten die eingetragenen zeichnerischen Darstellungen und die Behauungsschablone mit den dargestellten zulässigen Haustypen. Die Dachform und Dachneigung sind dem Lageplan und der Behauungsschablone zu entnehmen.

7. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen (§9 (1) 2 BaUGB i.V.m. § 23 (1) BAUNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Lageplan festgesetzt.
Die max. Länge der Giebelseite wird auf 12,00 m festgelegt.
Wintergärten oder sonstige Glasanbauten sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken (§ 9 (1) 4 BaugB)

8.1 Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig. Die Höhe der Nebenanlage darf nicht über der Traufhöhe des Hauptgebäudes liegen. Anlagen für Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

8.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig. Zu öffentlichen Flächen ist dabei mit Gebädeflächen, die keine Tor- und Türöffnungen haben, ein Grenzabstand von min. 0,50m einzuhalten, der eine Wandbegrenzung noch ermöglicht.
Vor der Garage ist im Wohngebiet zur öffentlichen Fläche eine Aufstellfläche von min. 5,50 m einzuhalten.

8.3 Entlang der Kreisstrasse ist eine Anbauverbotszone von 9,00 m, gemessen ab der Vorderkante Gehweg zur Strasse, einzuhalten. Dieser Bereich ist von jeglicher Bëbauung sowie von baulichen Anlagen und Nützungen freizuhalten. An der nördlichen Grundstücksgrenze des Baugrundstücks 5 ist eine Ausfahrt auf die K 6134 mit einer max. Breite von 7,00 m zulässig. Weitere Zufahrten in die K 6134 sind nicht zulässig.

9. Von Bëbauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BaugB)

Flächen, die als Sichtreiecke für den Strassenverkehr gekennzeichnet sind, müssen von jeder sichtbehindernden Bëbauung, Benutzung, Bepflanzung und Einfriedung in einer Höhe ab 0,60 m über Oberkante Gehweghinterkante bzw. Fahrbahnrand freigehalten werden.

10. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 und 26 BaugB)

Die Flächen für den öffentlichen Verkehr und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Sammelplatz zum zeitlich begrenzten Abstellen von Müllbehältern zur Abholung) sind im Lageplan eingezeichnet.

11. Grünflächen (§ 9 (1) 15, 20 und 25 BaugB)

11.1 Private Grünflächen innerhalb des Baugebiets Als Abschluss zur freien Feldflur sind auf den Baugrundstücken 2 und 5 jeweils bestehende Bäume, auf Baugrundstück 4 ein bestehender Baum entlang der Grenze zu erhalten bzw. bei Abgängigkeit zu ersetzen. Es sind nur die in der Pflanzenliste (Anlage) aufgeführten Bäume zu verwenden.

11.2 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Bestehende Bäume, die erhalten werden, werden angerechnet. Es sind nur die in der Pflanzenliste (Anlage) aufgeführten Bäume zu verwenden.

11.4 Es finden die Regelungen des Nachbarschaftsrechtes des Landes Baden-Württemberg Anwendung.

III. örtliche Bauvorschriften

1. Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen

Die Höhenlage wird durch den Straßenbauentwurf bestimmt. Straßenböschungen (Auftrag oder Abtrag) sind, soweit sie 50 cm Höhenunterschied zwischen Straße und natürlichem Gelände überschreiten, im Lageplan dargestellt. Böschungen sind, auch wenn sie nicht dargestellt sind, zu dulden.

2. Gebäude - Fassaden (§ 74 (1) 1 LBO und § 11 LBO)

Reflektierende Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind, mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen, nicht zulässig. Die Oberflächen der Außenwände sind, mit Ausnahme von Sichtmauerwerk, zu verputzen. Holzverkleidungen sind zulässig.

3. Dachgestaltung (§74 (1) 1 LBO)

Die Dachflächen sind mit einem nicht stark reflektierenden Bedachungsmaterial kleinen Formats (Ziegel oder Dachsteinen) einzudecken. Dachaufbauten sind zulässig. Die Summe der Gaupenbreiten darf 1/2 der gesamten Gebäudelänge nicht überschreiten.

4. Grundstücksgestaltung (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Grundstücksgestaltung soll sich möglichst nach der topographischen Gestalt des Geländes richten, so dass Geländeänderungen auf ein Minimum reduziert werden. Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem best. Gelände sind nur bis max. 1,0 m zulässig. Die Geländegegebenheiten der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Grundstücksbefestigungen (Zufahrten, Zugänge, Terrassen usw.) sind in der Weise vorzunehmen, dass möglichst viel Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert, zum Beispiel durch Verwendung von Rasenpflastersteinen. Es dürfen keine Asphalt- oder geschlossene Betonflächen hergestellt werden. Pflasterflächen sind in Splitt zu verlegen und einzusanden. Es ist darauf zu achten, möglichst wenig Grundstücksflächen zu befestigen.

5. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und Bodenschätzen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden. Böschungen ab 50 cm Höhe sind im Bebauungsplan eingetragen.

Soweit es für die Zufahrt zum Grundstück erforderlich ist, dürfen diese Böschungen aufgefüllt bzw. abgegraben werden; sie dürfen jedoch nicht durch Stützmauern, die mehr als 20 cm über der Straßenhöhe hinausragen, ersetzt werden.

Abstützungen der Straßeneinfassungen (Rückenstützen) sind in einer Breite von 25 cm ab hinterkante Randeinfassung und einer Tiefe von 50 cm ab Oberkante Randeinfassung auf den privaten Grundstücken zu dulden, Abgrabungen bzw. Auffüllungen sind 30 cm zurück zu setzen. Sie dürfen jeweils 70 cm nicht überschreiten.

6. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO in Verb. mit § 20 NRG)

Entlang der öffentl. Flächen sind zur Abgrenzung der Grundstücke Hecken zulässig. Es müssen dabei die in der Pflanzliste aufgeführten Heckenpflanzen verwendet werden. Es können auch Holzzäune (Scheren- oder Lattenzäune) auf Sockelmauern anstelle der Hecken angeordnet werden, wobei die Mauerhöhe 20 cm und die Gesamthöhe (Mauer + Zaun) 0,80 m über Straßenrand nicht überschreiten dürfen (Sicht). Die Vorderkanten von Einfriedigungen aller Art müssen 35 cm von der Grundstücksgrenze zu öffentl. Straßen- und Gehwegflächen zurückgesetzt werden, um einen freien öffentlichen Raum zu gewährleisten (entsprechend Schrammbord). Hecken sind entsprechend ihrer endgültigen Breite zurückzusetzen und können mittels innenliegender Maschendrahtzäune, die sie überwachsen, gesichert werden. Die Verwendung von Stacheldraht und Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Für den Straßenverkehr freizuhaltende Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung, Benützung und Einfriedung ab einer Höhe von 0,60 m über Oberkante Fahrbahn bzw. Gehweg freizuhalten. Es finden die Regelungen des Nachbarschaftsrechtes des Landes Baden-Württemberg Anwendung.

7. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Das Erstellen von Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet ist generell nicht gestattet.

8. Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit (§74 (2) 2 LBO)

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Die Aufstellfläche vor Garagen wird nicht angerechnet.

9. Grundstücksentwässerung (§74 (3) 2 LBO)

Die Entwässerung der Baugrundstücke 1 und 3 erfolgt im modifizierten Mischsystem. Die Entwässerung der Baugrundstücke 2, 4 und 5 erfolgt im Trennsystem, wobei die Hofflächen der Baugrundstücke 2 und 4 ebenfalls an die Hofflächen der Baugrundstück 1 - 4 sowie das Straßenwasser und das häusliche Schutzwasser aus dem Gesamtgebiet wird über die vorh. Mischwasserkanalisation abgeleitet.

Regenwasser von unbelasteten Hofflächen sowie von Dachflächen ist, soweit es der Baugrund zulässt, über Versickerungsvorkehrungen (Mulden bzw. Teiche) auf den Grundstücken zu versickern. Nicht versickerbares Dachwasser sowie Wasser aus Drainagen der Baugrundstücke 1 und 3 ist über die vorh. Drainage-/Fremdwasserleitung abzuführen. Nicht versickerbares Dachwasser sowie Wasser aus Drainagen der Baugrundstücke 2, 4 und 5 wird der vorh. Regenwasserkanalisation südlich der vorh. Bebauung zugeführt.

10. Altablagerung (§ 75 LBO)

Im Bereich des Bebauungsplangebietes liegen keine derzeit bekannten Altablagerungen.

IV. Hinweise

1. Anforderungen an Bauvorlagen:

Die Baurechtsbehörde kann bei Vorliegen der Voraussetzungen gem. § 2 Abs. 3 LBO VVO zusätzliche Bauvorlagen verlangen, aus denen Höhenlagen und Lage zu den Nachbargebäuden und Straßen ersichtlich sind.

1.1 Höhenlage der Gebäude

Dem Baugesuch sollen Geländeschritte bezogen auf NN mit Einzeichnung des vorh. und geplanten Geländes und des geplanten Gebäudes beigefügt werden. Die Geländeschritte sind dabei entlang der Gebäudeseiten über die gesamte Grundstückslänge einschl. der Straße und der Nachbargrundstücke zu legen.

1.2 Nachbargebäude

Sind auf den Nachbargrundstücken Gebäude bereits vorhanden, sollen diese in den Plänen lage- und höhengerecht eingezeichnet werden.

2. Umweltbericht:

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans wird ein Umweltbericht mit einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt und ein Ausgleichskonzept entworfen (gesonderte Anlage als Teil der Begründung). Die Festsetzungen im Umweltbericht dienen dem Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt nach § 1a BauGB. Die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes werden in den Bebauungsplan übernommen.

3. Lage des Baugebiets:

Das Baugebiet wird an einer bestehenden, klassifizierten Straße (K 6134) errichtet. Der StraßenbauLASTTRÄGER ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.

Die Flächen südlich, östlich und westlich des Baugebiets werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Beeinträchtigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung, z.B. durch Geruchsbelastungen, Staubbentwicklung u.ä. sind zu tolerieren.

Es finden die Regelungen des Nachbarschaftsrechtes des Landes Baden-Württemberg Anwendung.

4. Archäologische Funde

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Kreisarchäologen,

Am Schlossgarten 2, 78224 Singen
(07731/61229 oder 0171/3661323),

mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Knochen, Scherben, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Denkmalpflege (79083 Freiburg, 0761/2083570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

5. Nachrichtliche Übernahmen

5.1 Nutzung von Regenwasser
Bei der Nutzung von häuslichem Dachablaufwasser ist das DVGW – Arbeitsblatt W 555 zu beachten.

5.2 Verminderung des Oberflächenwasserabflusses
Das Merkblatt der Gewässerdirektion Donau / Bodensee (Anhang 3) über Maßnahmen zur Verminderung des Oberflächenwasserabflusses bei bebauten oder zur Bebauung vorgesehenen Gebieten ist zu berücksichtigen.

V. Ordnungswidrigkeiten

Auf die Bußgeldvorschriften wird hingewiesen. Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt. Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 3 BaugB handelt, wer aufgrund von § 9 Abs. 1 Nr. 25 b ergangenen Festsetzungen zuwiderhandelt.

Owingen, den 21.02.2011

Tengen, den

Ing.-Büro Reckmann GmbH
Henkerberg 12
88696 Owingen

Bürgermeisteramt

Anlage Pflanzenlisten

Auswahl im Siedlungsbereich geeigneter Arten:

a) großwüchsige Gehölze erster Ordnung

Hauptsortiment

Alnus glutinosa
Betula verrucosa
Fraxinus excelsior
Populus tremula
Quercus robur

weitere geeignete Arten

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Fagus sylvatica
Ulmus glabra
/ Spitzahorn
/ Bergahorn
/ Rotbuche
/ Berg-Ulme

b) kleinwüchsige Gehölze zweiter Ordnung

Hauptsortiment

Carpinus betulus
Prunus avium
Salix rubens

weitere geeignete Arten

Alnus incana
Prunus padus subst. padus
Prunus aucuparia
Sorbus domestica

Hecken und Feldgehölze

Hauptsortiment

Cornus sanguinea
Cornus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Rosa canina
Salix purpurea
Viburnum lantana

weitere geeignete Arten

Crataegus monogyna
Frangula alnus
Lonicera xylosteum
Rhamnus cathartica
Salix aurita
Salix caprea
Salix cinerea
Salix triandra
Salix viminalis
Sambucus nigra

/ Eingrifflicher Weißdorn
/ Faulbaum (alle Pflanzenteile giftig)
/ Rote Heckenkirsche (giftig)
/ Kreuzdorn (giftig)
/ Ohr-Weide
/ Sal-Weide
/ Grau-Weide
/ Mandel-Weide
/ Korb-Weide
/ Schwarzer Holunder (grüne Teile schwach giftig)

/ Roter Hartegel (schwach giftig)
/ Haselnuss
/ Pfaffenhütchen (stark giftig)
/ Liguster (stark giftig)
/ Schlehe
/ Hundrose
/ Purpur-Weide
/ Wolliger Schneeball (schwach giftig bis giftig)

Sambucus racemosa
Viburnum opulus

/ Trauben-Holunder (schwach giftig)
/ Gewöhnl. Schneeball(schwach giftig bis giftig)

Obstochstämme (für die Region geeignete Sorten)

Mindestkronenanansatz: Freiland: 170-180 cm, Hausgarten 160 cm.

Äpfel:

Jakob Fischer
Boskoop
Wiltshire

Brettacher
Sonnenwitsapfel

Bohnapfel
James Griewe
Gravensteiner

Berlepsch
Glockenapfel
Ontario

Birnen:

Bayrische Weinbirne
Sülibirne

Karcherbirne
Palmischbirne
Metzer Bratbirne

Klupperebirne
Kirchensaller Mostbirne
Harrow Sweet; Harrow Delight

Clapps Liebling
Alexander Lukas
Conference

Kirschen

Sam

Schwarze Schüttler

Magda

Teickners Schwarze Herzkirsche

Hederlinger

Schattenmorelle

Zwetschgen:

Hauszetschge Typ Gunzer oder Schütler
Fellenberg

Mirabellen:

Nancy-Mirabelle

Reneklode:

Grat Althanns Reneklode
Große Grüne Reneklode
Schuler Reneklode
Ouillins Reneklode

Walnuss