

Tengen



Stadt im Hegau

Stadtteil Wiechs am Randen

Bebauungsplan

„Oberes Zelgle III, 3. Änderung“

Gemarkung Wiechs am Randen



Satzung
über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften
„Oberes Zelgle III, 3. Änderung“
Gemarkung Wiechs am Randen
Änderung des Bebauungsplans „Oberes Zelgle III, 1. Änderung“ vom 24.06.2005
§13 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 29.06.2020 |
| 2. planungsrechtliche Festsetzungen | vom 29.06.2020 |

der örtlichen Bauvorschriften:

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| 3. örtliche Bauvorschriften | vom 29.06.2020 |
|-----------------------------|----------------|

Beigefügt sind:

4. Begründung zum Bebauungsplan
und zu den örtlichen Bauvorschriften

vom 29.06.2020

§ 3

Änderung des Bebauungsplans „Oberes Zelgle III, 1. Änderung“

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Oberes Zelgle III, 1. Änderung“ (rk. 24.06.2005) werden durch den Bebauungsplan „Oberes Zelgle III, 3. Änderung“ geändert. Die nicht geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Oberes Zelgle III, 1. Änderung“ (rk. 24.06.2005) gelten weiter.

§ 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

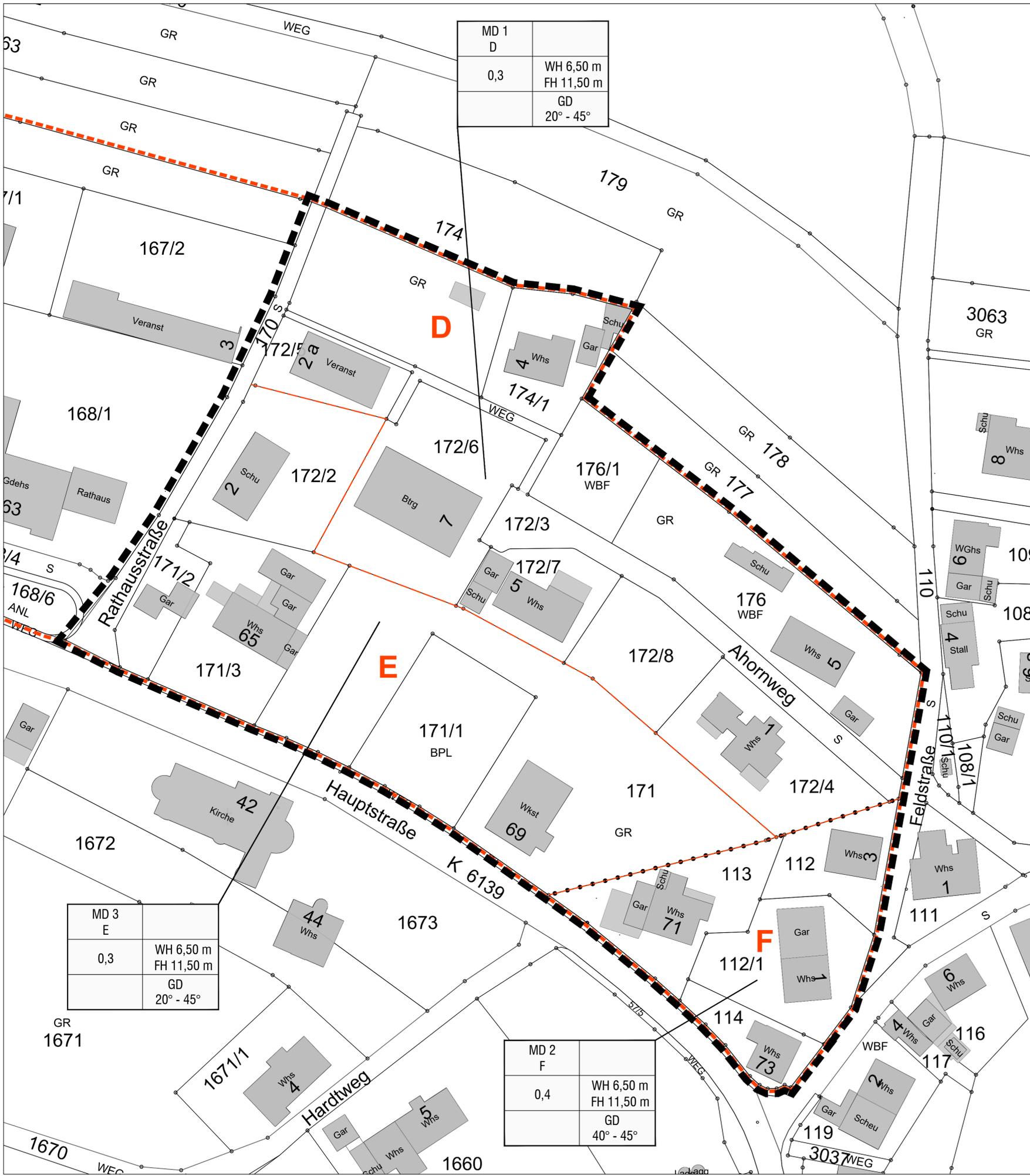
Marian Schreier
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:

MD 1	D	
0,3	WH 6,50 m	FH 11,50 m
	GD	20° - 45°

MD 3	E	
0,3	WH 6,50 m	FH 11,50 m
	GD	20° - 45°

MD 2	F	
0,4	WH 6,50 m	FH 11,50 m
	GD	40° - 45°



Legende

Bestand

- Gebäudebestand
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Geltungsbereich Bebauungsplan "Oberes Zelgle III"
- Teilbereiche Bebauungsplan "Oberes Zelgle III, 1. Änderung"

Nutzungsschablonen Bebauungsplan "Oberes Zelgle III, 1. Änderung"

MD	1	2	3
GRZ	0,3	0,3	0,4
WH	6,50m	6,50m	6,50m
FH	11,50m	11,50m	11,50m
GD	20°-45°	20°-45°	20°-45°
	D	E	F

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

WH 6,50m max. Wandhöhe über EFH
 FH 11,50m max. Firsthöhe über EFH

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Art oder des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Vorschriften nach § 74 LBO

GD	Geeignetes Dach
20° - 45°	Dachneigung

Nutzungsschablone neu

Teilgebiet	
	max. Wandhöhe
	max. Firsthöhe
	Dachform
	Dachneigung



Bebauungsplan "Oberes Zelgle III, 3. Änderung"
 Gemarkung Wiechs am Randen
M 1:500
 Stadt im Hegau

Planfertigung
 Radolfzell, den 29.06.2020

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

Bebauungsplan gem. § 13 BauGB
Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss	am 08.07.2020	öffentliche Bekanntmachung am 17.07.2020
Öffentliche Auslegung	Beschluss am 08.07.2020	öffentliche Bekanntmachung am 17.07.2020
	durchgeführt vom 27.07.2020	bis einschließlich 31.08.2020
Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange	am 17.07.2020	

Beschluss über Bedenken und Anregungen	am 16.09.2020
Satzungsbeschluss	am 16.09.2020

Ausfertigung der Satzung
 Tengen, den

Marian Schreier, Bürgermeister (Siegel)

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am

Stadt Tengen
Gemarkung Wiechs am Randen

Planungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
„Oberes Zelgle III, 3. Änderung“

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Oberes Zelgle III, 1. Änderung“ (rk 24.06.2005) werden durch die folgenden Festsetzungen geändert. Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Oberes Zelgle III, 1. Änderung“ (rk 24.06.2005).

1. Maß der baulichen Nutzung

§§ 16 – 20 BauNVO

maximale Wandhöhe über EFH (Erdgeschossrohfußbodenhöhe)

§ 20 Abs. 1 BauNVO

maximale Firsthöhe über EFH (Erdgeschossrohfußbodenhöhe)

Durch Einschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt.

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. Telekom

Es ist der Bauherrensenservice der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden.

Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903 . Web: www.telekom.de/bauherren.



Tengen, den 29.06.2020

Stadt Tengen
Gemarkung Wiechs am Randen

Örtliche Bauvorschriften
zum Bebauungsplan
„Oberes Zelgle III, 3. Änderung“

1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen **§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO**

1.1 Dächer

Geneigte Dächer (Satteldach, Zeltdach, Walmdach)

Dachneigung 20° bis 45°

Dachneigung 40° bis 45°

Durch jeweiligen Einschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Tengen, den 29.06.2020

Stadt Tengen
Gemarkung Wiechs am Randen

Begründung
zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften
„Oberes Zelgle III, 3. Änderung“

1. Anlass und Ziel der Bebauungsaufstellung

Im Stadteil Wiechs am Randen wurde im Jahr 1998 der Bebauungsplan „Oberes Zelgle III“ aufgestellt um der Nachfrage an Baumöglichkeiten nachzukommen und die innerörtliche Bebauung zu regeln. Der Bebauungsplan wurde in Teilbereichen geändert, um ihn an aktuelle Anforderungen anzupassen. Im Teilbereich der durch die 1. Bebauungsplanänderung geändert wurde, mussten in den letzten Jahren wiederholt Befreiungen im Genehmigungsverfahren bezüglich Gebäudehöhen, Dachform und -neigung erteilt werden. Der Bebauungsplan muss nun an die erteilten Befreiungen angepasst werden und soll zudem für künftige Bauvorhaben die zeitgemäße Gestaltung ermöglichen.

Es werden ausschließlich Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes geändert, von denen im Genehmigungsverfahren von Befreiungen erteilt werden mussten. Alle anderen bestehenden Festsetzungen werden von der Bebauungsplanänderung nicht berührt.

2. Lage, Beschreibung und Größe des Bebauungsplangebiets

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten von Wiechs am Randen an der Hauptstraße, Rathausstraße, Feldstraße und Ahornweg.

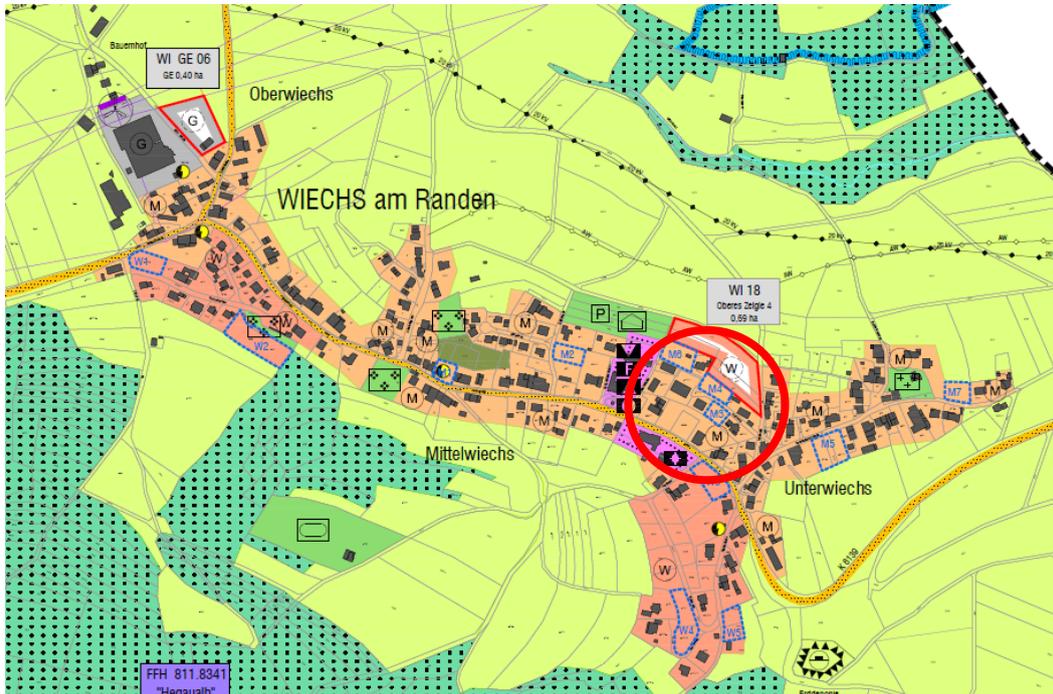
Innerhalb des Gebiets, das in den bestehenden Bebauungsplänen als „Dorfgebiet“ ausgewiesen sind Wohnhäuser, Ökonomiegebäude und Gewerbebetriebe sowie eine Narrenscheune angesiedelt. Es gibt noch wenige freie Bauflächen.



Der Geltungsbereich umfasst 18 Grundstück mit insgesamt einer Fläche von ca. 2 ha.
Der genaue Geltungsbereich ist dem beigegeführten Lageplan zu entnehmen.

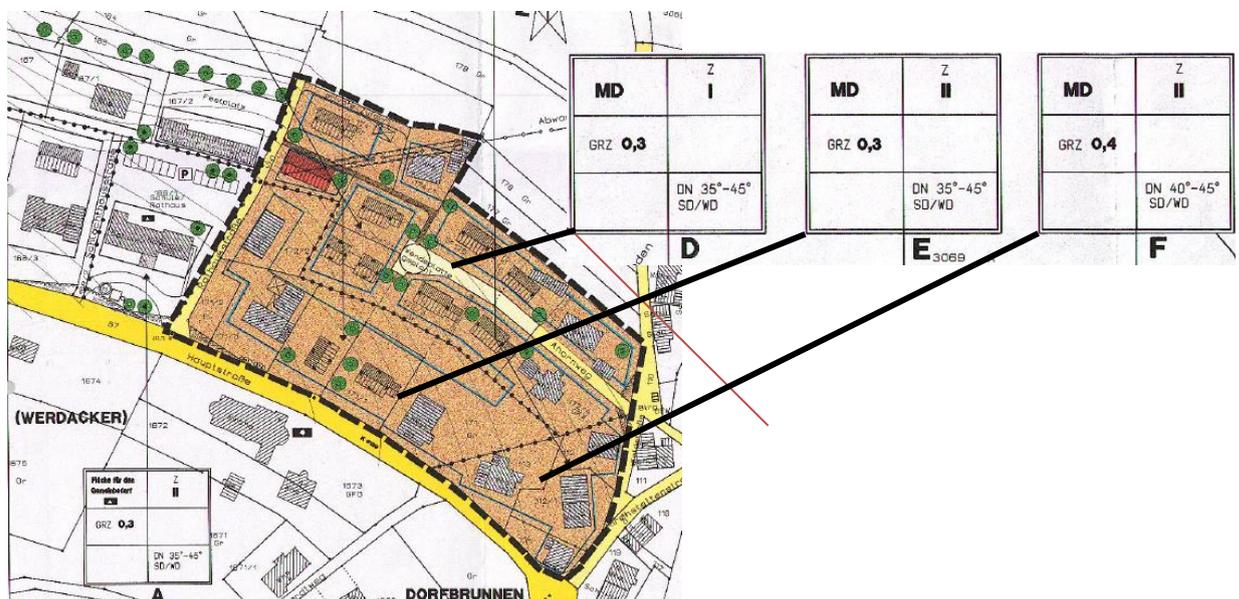
3. Flächennutzungsplan

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



Flächennutzungsplan 2030

4. Bestehender Bebauungsplan „Oberes Zelgle III, 1. Änderung“



Der Bebauungsplan „Oberes Zelgle III, 1. Änderung“ wurde aufgestellt, um den Bau der Narrenscheune an der Rathausstraße zu ermöglichen. Im Bebauungsplan „Oberes Zelgle III“ war im diesem Bereich Verkehrsfläche vorgesehen. Das Plangebiet „Oberes Zelgle, 1. Änderung“ ist wie im ursprünglichen Bebauungsplan „Oberes Zelgle III“ in drei Teilbereiche aufgeteilt, die unterschiedliche Geschosshöhen und unterschiedliche Grundflächenzahlen sowie örtliche Bauvorschriften aufweisen.

Die Art der baulichen Nutzung ist für alle Teilbereiche „Dorfgebiet – MD“.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung war in den bestehenden Bebauungsplänen durch die Zahl der Vollgeschosse, in Abhängigkeit davon maximale Wand- und Firsthöhen und die GRZ festgesetzt. Das Bebauungsplangebiet der 1. Änderung ist in drei Teilbereiche aufgeteilt, die unterschiedliche Geschosshöhen aufweisen.

Für eingeschossige Gebäude ist die maximale Wandhöhe von 3,90m über EFH (Erdgeschossrofußbodenhöhe) und die maximale Firsthöhe von 9,00 über EFH festgesetzt, für zweigeschossige Gebäude die maximale Wandhöhe von 6,50m über EFH und die maximale Firsthöhe von 11,50m über EFH.

Da sich innerhalb des Plangebiets mit gemischter Nutzung auch Hallen befinden, die eine weit größere Geschosshöhe als im Wohnungsbau haben, ist die Festsetzung von maximalen Geschosshöhen nicht zweckdienlich. Die Festsetzung einer maximalen Anzahl der Geschosse wird deshalb gestrichen und die Kubatur der Gebäude über die maximalen Wand- und Firsthöhen bestimmt. Innerhalb des Teilbereichs „D“ des bestehenden Bebauungsplans sind eingeschossige Gebäude mit den entsprechenden Gebäudehöhen zulässig. Hiervon musste in Genehmigungsverfahren befreit werden. Zukünftig sollen Gebäude mit Wand- und Firsthöhen für eine zweigeschossige Wohngebäude oder Hallen mit größeren Geschosshöhen möglich sein.

Aus den Teilbereichen „D“ und „E“ wird deshalb ein Bereich mit einheitlichen Festsetzungen gebildet.

Die Grundflächenzahlen (GRZ) bleiben wie die anderen planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen.

6. Örtliche Bauvorschriften

In den bestehenden örtlichen Bauvorschriften sind die Dachneigungen in den Teilbereichen zwischen 35° bis 45°, bzw. 40° bis 45° mit den Dachformen Satteldach und Walmdach festgesetzt. Hiervon musste in mehreren Fällen bei Baugenehmigungen befreit werden.

Der Teilbereich „F“ ist recht homogen mit Gebäude älterer Baujahre mit steilen Dachneigungen und Satteldächern. Hier sollen die örtlichen Bauvorschriften nicht verändert werden.

In den weiteren Teilbereichen soll die Spanne der Dachneigung nach unten erweitert werden, so dass zeitgemäße Wohngebäude mit flacheren Dachneigungen und Dachformen möglich sind. Hallen mit gewerblicher Nutzung haben erfahrungsgemäß flachere Dachneigungen als 35°, deshalb ist die Anpassung der Dachneigung auch in diesem Fall sinnvoll.

Die Dachform wird zukünftig als „Geneigtes Dach – GD“ ausgewiesen, um auch andere geneigte Dachformen wie Zeltdächer, Pultdächer oder versetzte Pultdächer (insbesondere für kleinere Hallen) zu ermöglichen.

Tengen, den 29.06.2020

planungfuchs

Waltraut Fuchs

Seestraße 41

tel 07732 988 2550

mail@planungfuchs.de

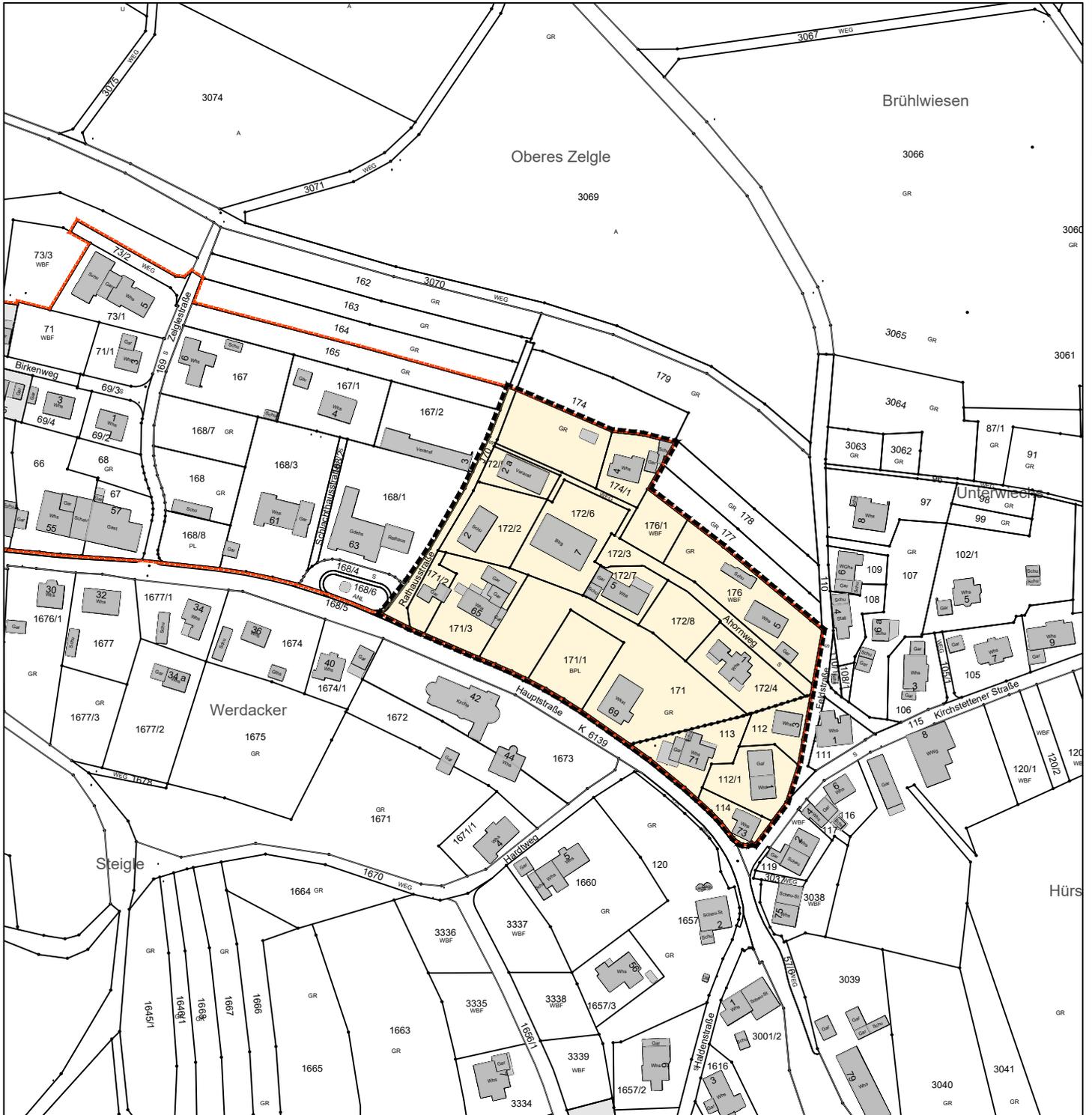
Dipl.Ing. (FH)

78315 Radolfzell

mobil 01737535331

www.planungfuchs.de





M 1:1.500

Tengen, den 29.06.2020



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