

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

zum Bebauungsplan

**N B "Heilig - Wiesle"**

OT Weil

**I. Gesetzliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB ) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (Bundesgesetzblatt I S. 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert d. Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209)
- Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 04.08.2003 (GABl. S. 590).
- 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 09.11.2010 (GBl. S. 793)

**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

Nicht zulässig sind:

2. sonstige nicht störende Gewerbe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
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 Geschossflächenzahl (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 Geschossflächenzahl 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 Erdgeschoßfußbodenhöhen (= Höhe des Fertigfußbodens), der Dachneigungen und der Firsthöhe festgelegt (siehe Nutzungsschablonen im Bebauungsplan).

### Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH):

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

### Firsthöhe (FH):

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

### Wandhöhe (WH):

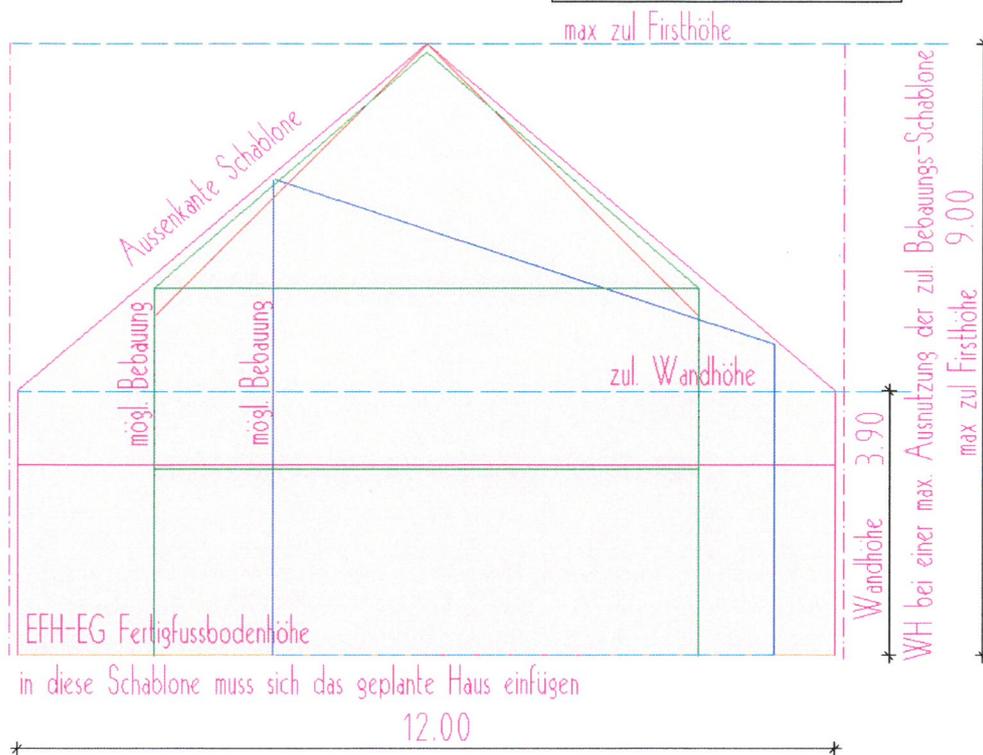
entsprechend der Einschriebe im zeichnerischen Teil als Obergrenze bei Ausnutzung der max. Gebäudebreite, gemessen ab Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Außenwand und Oberkante Dachhaut.

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

Die Eintragungen in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

## Bebauungs-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 Einzel- und Doppelhäuser entsprechend der Eintragungen in den Nutzungsschablonen.

Für die Bauweise und Stellung der Gebäude gelten die eingetragenen zeichnerischen Darstellungen und die Bebauungsschablone mit den dargestellten zulässigen Haustypen. Die Dachform und Dachneigung sind dem Lageplan und der Bebauungsschablone 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 Gebäudeflächen, die keine Tor- und Türöffnungen haben, ein Grenzabstand von min. 0,50m einzuhalten, der eine Wandbegrünung noch ermöglicht.  
Vor der Garage ist im Wohngebiet zur öffentlichen Fläche eine Aufstellfläche von min. 5,50 m einzuhalten.
- 8.3 Dort, wo Baugrundstücke unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen oder Feldwege angrenzen, müssen Nebenanlagen und Garagen mit ihren Zufahrten mindestens 80 cm von der Grenze entfernt bleiben.

## **9. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)**

Sichtdreiecke sind grundsätzlich sowohl bei den Erschließungsstraßen als auch im Bereich privater Hofzufahrten an den öffentlichen Verkehrsraum von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Bepflanzung und Einfriedung in einer Höhe ab 0,60 m über Oberkante Gehweghinterkante bzw. Fahrbahnrand freigehalten, auch ohne dass sie im Bebauungsplan extra ausgewiesen sind.

## **10. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 und 26 BauGB)**

Die Flächen für den öffentlichen Verkehr sind im Lageplan eingezeichnet.

## **11. Flächen und Maßnahmen zum Schutz der Natur (§ 9 (1) 20 BauGB)**

- 11.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen  
Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein regionaltypischer, hochstämmiger Baum zu pflanzen. Mindeststammdurchmesser bei Pflanzung 12 – 16 cm. Es sind nur die in der Pflanzenliste (Anlage) aufgeführten Bäume zu verwenden. Bestehende Bäume, die erhalten werden, werden angerechnet. Während der Bauphase sind zu erhaltende Bäume durch einen Bauzaun zu schützen, um Stamm- und Astverletzungen zu vermeiden und ein Befahren des Wurzelbereichs zu unterbinden. Bei Ausfall sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.
- 11.2 Ergänzung des Brutplatzangebots für Vögel  
Pro Grundstück ist als Nisthilfe ein geeigneter Nistkasten für Höhlenbrüter bzw. Halbhöhlenbrüter anzubringen. Anbringen des Nistkastens ca. 2,5 - 4,00 m über dem Boden auf der wetterabgewandten Gebäudeseite.
- 11.3 Die Beleuchtung muss im gesamten Plangebiet auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß reduziert werden. Eine Beleuchtung des angrenzenden Waldgebiets ist zu vermeiden. Es sind nur insektenfreundliche, sparsame Leuchtmittel als Aussenbeleuchtung zulässig, die vollständig eingekoffert und in nach unten strahlenden Gehäusen installiert sind. Der Lichtpunkt liegt dabei im

Gehäuse. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum vom 24.00 Uhr bis 5.00 Uhr zu reduzieren.

### **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. Flächige Eindeckungen mit unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) sind unzulässig. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus unbeschichtetem Metall bestehen.

#### **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. Schotterflächen sind nur im Eingangsbereich bis zu einer Größe von 10 qm zulässig.

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 nur Einfriedungen aus Sträuchern und Hecken, auch in Verbindung mit Zäunen, die in die Hecke integriert werden, zulässig. Es müssen dabei die in der Pflanzliste aufgeführten Heckenpflanzen verwendet werden. Die Zaunhöhe darf 0,80 m nicht überschreiten (Sicht). Bei Zäunen ist ein Abstand von min. 10 cm zwischen Unterkante Zaun und Gelände einzuhalten, um Kleintieren das passieren zu ermöglichen.

Die Vorderkanten von Einfriedigungen aller Art müssen 50 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. Die Verwendung von Stacheldraht und Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Es wird auf die Regelungen des Nachbarschaftsrechtes des Landes Baden-Württemberg hingewiesen.

## **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 erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das Regenwasser der Hofflächen sowie das Straßenwasser und das häusliche Schmutzwasser aus dem Gesamtgebiet werden 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. Der Überlauf der Versickerungen wird der Mischwasserkanalisation zugeführt.

Um einen verzögerten Abfluss von Regenwasser zu erreichen und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser aus kurzzeitigen, extremen Regenereignissen sind auf jedem Grundstück Rückhalteeinrichtungen (Zisternen) mit Teilentleerung den Versickerungseinrichtungen vorzuschalten.

Die Mindestgröße für die Zisternen beträgt:

Puffervolumen min. 5 cbm

Speichervolumen zur Regenwassernutzung min. 3 cbm

Die Drosselwasserabgabe aus dem Puffer beträgt 0,2 l/s.

Wasser aus Drainagen darf nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden sondern ist zur Versickerung zu bringen.

## **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 Geländeschnitte bezogen auf NN mit Einzeichnung des vorh. und geplanten Geländes und des geplanten Geländes und des geplanten Gebäudes beigelegt werden.

Die Geländeschnitte 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:**

Entfällt, da Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Eine Umweltanalyse mit artenschutzrechtlicher Einschätzung wurde erstellt.

### **3. Lage des Baugebiets:**

#### **3.1 Landwirtschaftliche Nutzung**

Die Flächen westlich des Baugebiets werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Beeinträchtigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung, z.B. durch Geruchsbelästigungen, Staubentwicklung u.ä. sind zu tolerieren. Es finden die Regelungen des Nachbarschaftsrechtes des Landes Baden-Württemberg Anwendung.

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

#### **3.2 Baugrund**

Bei tieferen Einschnitten in den Hang oder sonstigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen wird die Baugrundberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **4. Oberflächenwasser**

Aufgrund der Lage des Baugebiets kann es bei Starkniederschlagsereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser aus den Aussengebieten kommen. Durch den Bauherrn sind daher geeignete Objektschutzmaßnahmen vorzusehen und die Grundstücke so zu gestalten, dass Wasser schadlos ablaufen kann. Die Stadt Tengen führt ebenfalls Maßnahmen zur Ableitung des Aussengebietswassers durch Änderung der Querneigung des vorh. Feldwegs durch.

### **5. Naturschutz**

#### **5.1 Schutz des Oberbodens**

Zum Schutz des vorh. Oberbodens ist auf einen fachgerechten Abtrag und eine Wiederverwertung im direkten Eingriffsgebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung zu achten. Die Lagerung sollte nur in Mieten mit max. 2m Höhe erfolgen. Bei Lagerung über mehr als 6 Monate ist die Miete einzusäen.

#### **5.2 Fledermausquartiere und Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter**

Aufgrund der durch die Bebauung entfallenden Brutmöglichkeiten wird empfohlen, zusätzlich Quartiere für Vögel und Fledermäuse in die geplanten Gebäude zu integrieren.

#### **5.3. Vermeidung von Vogelschlag**

Es sollte darauf geachtet werden, dass nur Vogelschlag vermeidendes Glas zur Ausführung kommt.

#### **5.4. Zeitlich angepasster Baustellenbetrieb**

Es sollte darauf geachtet werden, dass die notwendige Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen nur in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt wird.

## **6. 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 Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) 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.

## **7. Nachrichtliche Übernahmen**

### 7.1 Nutzung von Regenwasser

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

## **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 17.09.2018

Tengen, den .....

.....  
Ing.-Büro Reckmann GmbH  
Gottlieb Daimler Straße 21  
88696 Owingen

.....  
Bürgermeisteramt

Anhang 1

**Pflanzliste**

**Anhang III : Pflanzliste****Pflanzliste I**

Pflanzqualität: Standortgerechte, heimische Arten. Befestigung mittels Zweiflock, Anbringung eines Verbisschutzes und Wühlmausschutzes. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

Obstbäume in regionaltypischen Sorten (Hochstamm, Stammumfang mind. 12-14 cm)

Laubbäume (Hochstamm mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16)

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Echte Walnuss
<i>Morus alba / nigra</i>	Maulbeerbaum
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

**Pflanzliste II**

Hecke geschnitten/freiwachsend. Str. mind. 60 – 150 cm.

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind Ersatzgehölze zu pflanzen.

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Deutzia gracilis</i>	Deutzie
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Philadelphus spec.</i>	Bauernjasmin
<i>Ribes alpinum</i>	Alpenjohannisbeere i.S.
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball