
Bebauungsplan

„Kalkgrube II, 2. Änderung“

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Satzung
über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften
„Kalkgrube II, 2. Änderung“

a) die Aufstellung des Bebauungsplans „Kalkgrube II, 2. Änderung“

b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kalkgrube II, 2. Änderung“

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193/2197) - BauGB
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
3. Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) – PlanZV
4. § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015 - LBO
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1) – GemO

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 2 Nr. 1).

§ 2

Bestandteile der Satzung

Bestandteile:

des Bebauungsplans:

- | | | |
|----|---------------------------------------|----------------|
| 1. | zeichnerischer Teil | vom 24.09.2018 |
| 2. | den planungsrechtlichen Festsetzungen | vom 24.09.2018 |

der örtlichen Bauvorschriften:

- | | | |
|----|--------------------------|----------------|
| 3. | örtliche Bauvorschriften | vom 24.09.2018 |
|----|--------------------------|----------------|

Beigefügt sind:

- | | |
|---|----------------|
| 4. Begründung zum Bebauungsplan
und zu den örtlichen Bauvorschriften | vom 24.09.2018 |
| 5. Umweltanalyse | vom 14.09.2018 |
| 6. Schalltechnische Untersuchung | vom 23.07.2018 |

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

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

Selcuk Gök
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:



Allgemein

- Bestehende Gebäude
- Geplante Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Bestehender Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet -WA- §4 BauNVO

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

- maximale Gebäudehöhe über EFH
- max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Sichtdreiecke - freizuhaltender Bereich

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und §6 BauGB)

- Bäume erhalten

Vorschriften nach § 74 LBO

- Flachdach

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)
- Aufstellflächen für die Müllabholung

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Grundflächenzahl
Dachform Dachneigung	max. Wandhöhe

- Schallschutzwand



Bebauungsplan
"Kalkgrube II, 2.Änderung"

M 1:500

Planfertigung
Radolfzell, den 24.09.2018



Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss	am 23.07.2018	öffentliche Bekanntmachung am 27.07.2018
Öffentliche Auslegung	Beschluss am 23.07.2018	öffentliche Bekanntmachung am 27.07.2018
	durchgeführt vom 06.08.2018	bis einschließlich 05.09.2018
	Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange am 24.07.2018	
Beschluss über Bedenken und Anregungen	am 08.10.2018	Satzungsbeschluss am 08.10.2018

Ausfertigung der Satzung
Tengen, den _____

Selcuk Gök, Bürgermeister (Siegel)

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am _____

Stadt Tengen

Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Kalkgrube II, 2. Änderung“

- | | |
|--|--|
| I. Planungsrechtliche Festsetzungen | § 9 BauGB |
| 1. Art der baulichen Nutzung | §§ 1 – 15 BauNVO |
| 1.1 Allgemeines Wohngebiet -WA -
Die nach §4 (3) Nrn. 1- 5 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. | §4 BauNVO |
| 2. Maß der baulichen Nutzung | § 16 – 20 BauNVO |
| Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen: | |
| 2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze | § 20 BauNVO |
| 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze | |
| 2.3 max. Höhe der baulichen Anlagen | |
| - Gebäudehöhe (GH): | § 18 BauNVO |
| Die maximale Gebäudehöhe über EFH (oberster Punkt Gebäude) ist durch Einschrieb in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt. | |
| Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH): | |
| Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist im zeichnerischen Teil durch Einschrieb im jeweiligen Bau- fenster festgesetzt. Es darf maximal um 75cm davon abgewichen werden. | |
| 3. Bauweise | § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO |
| 3.1 Die Bauweise ist gemäß Planeintrag als offene Bauweise festgesetzt. | |
| 4. Überbaubare Grundstücksfläche | § 23 BauNVO |
| Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. | |
| Die Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände, Balkone und Terrassen maximal um 1,50 m überschritten werden. | |
| Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche darf durch Unterbauung mit Tiefgaragen überschritten werden. | |
| Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche darf mit Schallschutzmauern überschritten werden. | |
| 5. Nebenanlagen | § 14 BauNVO |
| 5.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebengebäude zulässig (z.B. Einhausung Müllbehältersammelstelle oder überdachte Fahrradabstellplätze) | |
| 6. Verkehrsflächen | § 9 (1) Nr. 11 und Nr. 26 BauGB |
| 6.1 öffentliche Verkehrsflächen | |
| 7. Garagen und Stellplätze | § 9 (1) Nr. 4 BauGB |
| 7.1 Stellplätze sind oberirdisch nur offen zulässig. | |

- 8. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke** § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB
Die Sichtfelder sind zu jeder Zeit von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder dauerhaften Beeinträchtigung ab einer Höhe von 60 cm freizuhalten.
- 9. Grünflächen** § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
- 9.1 Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün
9.2 Private Grünfläche
- 10. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- 10.1 Fällen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln
Eine Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen ist außerhalb der Fledermaus-Sommerquartierszeit und Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchzuführen.
- 10.2 Verwendung offenerporiger Beläge
Parkierungsflächen und Wege sind mit offenerporigem, wasserdurchlässigem Belag auszuführen. Geeignete Beläge sind z.B. Schotterrasen, Drainpflaster, Rasenfugenpflaster.
- 10.3 Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall
Die Dächer der geplanten Gebäude dürfen keine flächige Eindeckung von unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.
- 10.4 Reduktion von Lichtemissionen
Die Beleuchtung ist im ganzen Plangebiet auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende, sparsame Leuchtmittel (z.B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur 3000 K) zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt ist möglichst niedrig und befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 24:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren. Wo möglich sind Bewegungsmelder zu verwenden.
- 10.5. Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden Glasscheiben
Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch eine oder mehrere Glasscheiben hindurch attraktive Ziele sehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren sind zu vermeiden. Sofern solche Flächen baulich nicht von vornherein vermieden werden können, sind bauliche Vorkehrungen dagegen zu treffen. Diese sind unter „Hinweise – 6.“ beschrieben.
- 11. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
- 11.1 Pflanzung von Bäumen
Im Bereich der Parkplätze: Pflanzung eines Baumes pro vier Stellplätze (insgesamt 11 Stück)
Im übrigen Plangebiet: Pflanzung von insgesamt 22 Bäumen an den Rändern des Plangebietes. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume werden angerechnet.
Es sind regionaltypische, hochstämmige Laubbäume (auch Obstbäume) gemäß Pflanzliste Anhang I zu pflanzen.
Der Stammumfang bei der Pflanzung beträgt mind. 14-16 cm (Obstbaum: 12-14). Befestigung mind. mittels Zweipflock, Anbringung von Verbissschutz. Verwendung standortgerechter, heimischer Arten.

Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

11.2 Dachbegrünung

Dächer mit einer Neigung < 10° sind mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Es sollte Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft verwendet werden. Eine Kombination mit Photovoltaikanlagen ist möglich.

12. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

12.1 Dauerhafter Erhalt von Einzelbäumen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Wenn nötig, müssen die Bäume durch einen Bauzaun geschützt werden, um Stamm-, Astverletzungen und Schädigungen im Wurzelbereich durch Baustellenfahrzeuge zu vermeiden. In Bereichen, in denen ein Zaun nicht aufgestellt werden kann, sind die Stämme mit geeignetem Material zu schützen, um Stammverletzungen zu vermeiden. Der Wurzelraum der Bäume darf nicht befahren werden. Bei einer Versiegelung des Bodens muss mit Hilfe von z. B. Baumrosten gewährleistet werden, dass eine Beeinträchtigung des Wurzelraumes nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung für den Baum wird. Bei Ausfall sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen

13. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

13.1. Die Bebauung ist als Schallschutzbauung festgesetzt. Es ist eine U-förmige Bebauung mit Öffnung nach Westen auszuführen.

Zwischen den Einzelgebäuden bestehende Lücken sind durchgehend mit einer, mit der Oberkante der geplanten Gebäude mit der Oberkante des Gebäudes abschließenden Schallschutzwand zu schließen.

An der Ostfassade des Gebäudes 4 ist gemäß Lageplan Anhang II eine mit der Oberkante des Gebäudes abschließenden Schallschutzwand mit einer Länge von mindestens 2,0 m zu errichten.

Die Lärmschutzbauung ist dauerhaft zu erhalten.

Die Gebäude weisen mindestens folgende Abmessungen auf:

<i>Gebäude</i>	<i>Tiefe [m]</i>	<i>Länge [m]</i>	<i>Mindesthöhe Oberkante [Meter ü. NN]</i>	<i>Geschosse</i>
<i>Gebäude 1</i>	<i>14,00</i>	<i>19,30</i>	<i>651,40</i>	<i>III</i>
<i>Gebäude 2</i>	<i>14,00</i>	<i>15,75</i>	<i>651,40</i>	<i>III</i>
<i>Gebäude 3</i>	<i>12,50</i>	<i>23,25</i>	<i>649,00</i>	<i>II</i>
<i>Gebäude 4</i>	<i>14,00</i>	<i>21,00</i>	<i>649,80</i>	<i>II</i>
<i>Gebäude 5</i>	<i>14,00</i>	<i>19,30</i>	<i>649,80</i>	<i>II</i>

13.2 Innerhalb der in der Lageplan Anhang II gekennzeichneten Fläche mit Gewerbelärm sind an den Fassaden der Gebäude zur Einhaltung der Richtwerte nach der TA – Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA Lärm vom 01.06.2017 (BANz 08.06.2017 B5)) Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die sicherstellen, dass vor den geöffneten Fenstern die Richtwerte eingehalten werden.

Auf die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (Schlafräume, Kinderzimmer und Wohnräume) auf der lärmzugewandten Seite nach Osten hin ist grundsätzlich zu verzichten.

Alternativ können auch auf der lärmzugewandten Seite schutzbedürftige Räume angeordnet werden, wenn die belasteten Fassaden mit einer Festverglasung, Prallscheiben (vor Fenstern) und Verglasung von Balkonen und Loggien oder alternativ mit einer vorgehängten Fassade unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung, versehen werden. Das resultierende Schalldämm-Maß $R_{w,res}$ gemäß DIN 4109 muss mindestens 35 dB betragen.

Mögliche Laubengänge sind in Bereichen der Überschreitung geschlossen auszuführen. Dabei muss das resultierende Schalldämm-Maß $R_{w,res}$ gemäß DIN 4109 mindestens 35 dB betragen.

14. Sicherung des Schall- und Gesundheitsschutzes (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der Gebäude 1, 2, 4 und 5 ist die Aufnahme einer Wohnnutzung oder wohnähnlichen Nutzung unzulässig, bis das Gebäude 3 sowie alle nach Lageplan Anhang II vorgesehenen Schallschutzwände errichtet wurden.

Auf das beigegefügte Schallschutzgutachten wird verwiesen.

**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.

Es wird empfohlen im Plangebiet systematisch archäologische Baggerschürfe unter Aufsicht der Kreisarchäologie anzulegen, um möglicherweise vorhandene archäologische Bodendenkmale frühzeitig zu lokalisieren.

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. Schutz von Bäumen vor Schädigung durch Baustellenfahrzeuge/-betrieb

Wenn nötig, müssen die Bäume durch einen Bauzaun geschützt werden, um Stamm-, Astverletzungen und Schädigungen im Wurzelbereich durch Baustellenfahrzeuge zu vermeiden. In Bereichen, in denen ein Zaun nicht aufgestellt werden kann, sind die Stämme mit geeignetem Material zu schützen, um Stammverletzungen zu vermeiden. Der Wurzelraum der Bäume darf nicht befahren werden. Bei einer Versiegelung des Bodens muss mit Hilfe von z. B. Baumrosten gewährleistet werden, dass eine Beeinträchtigung des Wurzelraumes nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung für den Baum wird. Bei Ausfall sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.

3. Schutz des Oberbodens durch fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im direkten Eingriffsgebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung (BodSchG BW §§ 1-4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens 2 m Höhe, bei Lagerung des Oberbodens länger als einem halben Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen.

4. Dezentrale Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern

Es wird darauf hingewiesen, dass die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf gesetzlich vorgeschrieben ist. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Geeignete Maßnahmen sind neben der Begrünung von Dächern u. a. auch Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung sowie dezentrale Retentionsmulden

5. Begrünung von Flachdächern

Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen sowie des AN-Arbeitsblatts A 138 über den "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" in der jeweils neuesten Fassung.

Der BUND Naturschutzzentrum Westlicher Hegau (nsz.hegau@bund.net) bietet Unterstützung bei der Beschaffung von folgenden Arten an: *Sedum album*, *Sedum rupestre*, *Sedum acre*, *Sedum hispanicum*, *Allium montanum*, *Allium schoenoprasum*, *Potentilla inclinata*, *Meibomia transsylvanica*, *Iris variegata*, *Saxifraga granulata*.

6. Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und von großflächig spiegelnden Glasscheiben

Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen, bei denen Vögel durch eine oder mehrere Glasscheiben hindurch attraktive Ziele sehen können und beim Anflugversuch mit den Scheiben kollidieren (z.B. gläserne Verbindungsgänge, „über-Eck“-Situationen mit Durchsicht, Schallschutzwände, Glaspavillons). Bauliche Vermeidung von großflächig spiegelnden Glasscheiben. Sofern solche Flächen baulich nicht von vornherein vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben zur Risikoreduzierung geeignet.

Detaillierte Informationen hierzu sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>). (Schweizer Vogelwarte/ SCHMID, H., DOPPLER, W., HEYNEN, D. 8: RÖSSLER, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Sempach.)

Dort sind u. a. folgende Punkte zur Minderung von Spiegelungs- oder Transparenzsituationen genannt:

- geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (Punktraster, Bedeckung mind. 25%)
- möglichst reflexionsarmes Glas (Reflexionsgrad max. 15%)
- Milchglas, Kathedralglas, Glasbausteine, Stegplatten
- andere undurchsichtige Materialien
- mit Sprossen unterteilte Fenster, Oberlichter statt seitliche Fenster
- Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen

Tengen, den 24.09.2018

Anhang I Pflanzliste

Pflanzqualität: Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang Laubbäume mind. 14-16, Obstbäume mind. 12- 14). Standortgerechte, heimische Arten. Befestigung mittels Zweipflock, Anbringung von Ver-
biss- und Wühlmausschutz. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

Pflanzliste 1: Pflanzung von Bäumen am Gebietsrand

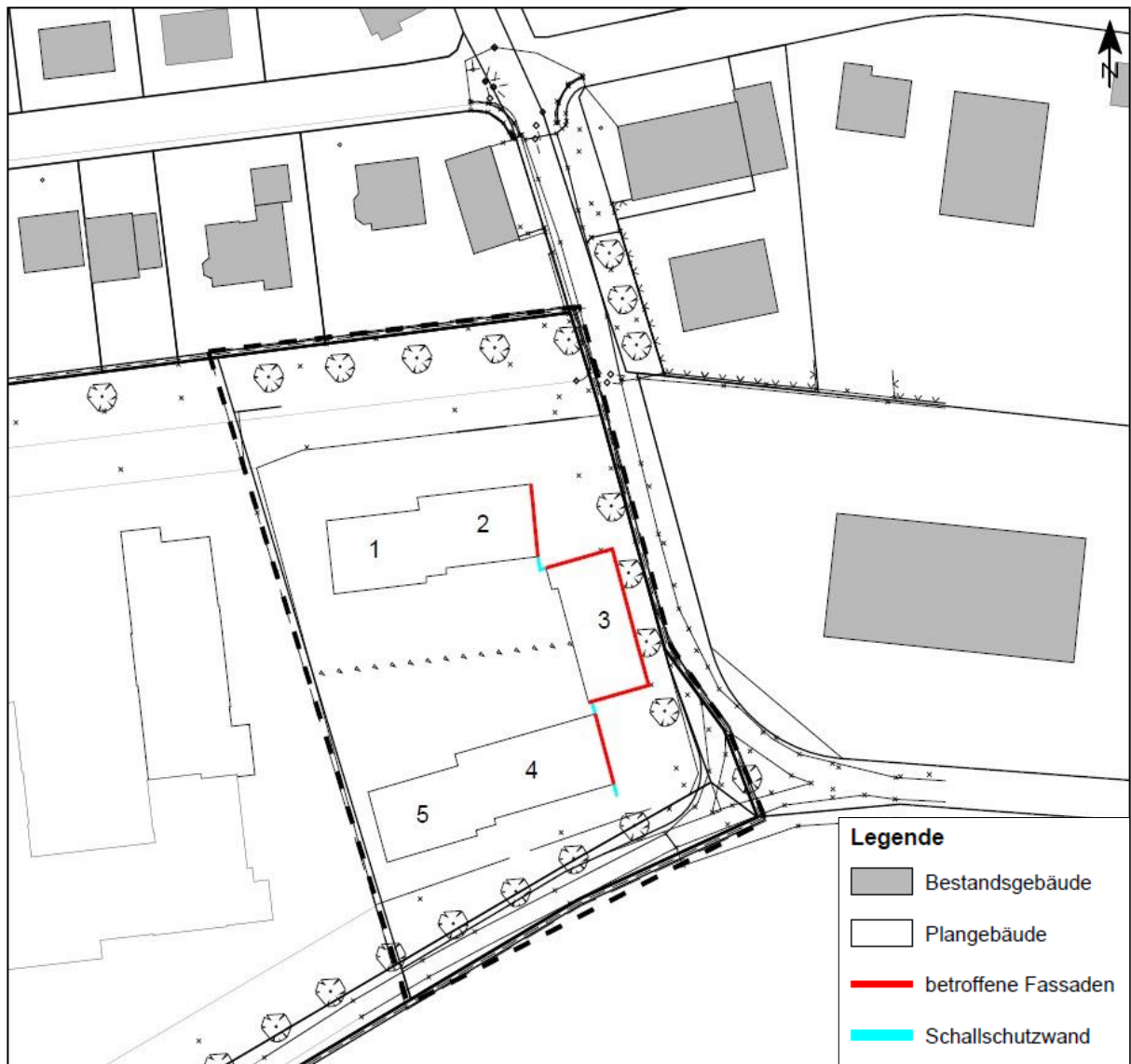
Pflanzung von Hochstamm-Obstbäume in regionaltypischen Sorten (Stammumfang mind. 12-14 cm)

Alternativ: Pflanzung von Laubbäumen:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Pflanzliste 2: Pflanzung von Bäumen im Inneren des Plangebietes

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche (auch i.S. ‚Plena‘)

Anhang II Lageplan zu den Nrn. 11 und 12**Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelt-
einwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Lageplan ohne Maßstab

Stadt Tengen

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kalkgrube II, 2. Änderung“

- 1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen** **§ 74 (1) Nr. 1 LBO**
 - 1.1 Gesamtgestaltung von Gebäuden**

Gebäudegruppen sind hinsichtlich Fassadenmaterialien, Dachneigung und Dachdeckung jeweils einheitlich zu gestalten. Balkone und Balkongeländer sind einheitlich auszubilden.
 - 1.2 Dächer**

Flachdach, begrünt
Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm, extensiv begrünt. Der Einbau von Photovoltaikanlagen ist zulässig. Die Ausführungshinweise in den Planungsrechtlichen Festsetzungen Nr.5 sind zu beachten
- 2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen** **§ 74 (1) Nr. 3 LBO**
 - 2.1** Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen anzulegen und mit Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.
 - 2.2** Parkierungsflächen und Wege sind mit offenporigem, wasserdurchlässigem Belag auszuführen. Geeignete Beläge sind z.B. Schotterrasen, Drainpflaster, Rasenfugenpflaster.
 - 2.3** Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.
- 3. Einfriedungen** **§ 74 (1) Nr. 3 LBO**
 - 3.1** Einfriedungen (Zäune und Hecken) sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen um Müllbehälterabstellplätze und Fahrradabstellanlagen.
 - 3.2** Zulässig sind begrünte Zäune oder Hecken (geschnitten oder frei wachsend). Mauern, massive Sockel und blickdichte, geschlossene Zäune sind nicht zulässig.
- 4. Anzahl der Stellplätze** **§ 74 (1) Nr. 3 LBO**

Es sind pro Wohneinheit 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit vorzusehen.
- 5. Niederspannungsleitungen** **§ 74 (1) Nr. 5 LBO**

Niederspannungsleitungen einschließlich Telefonkabel sind unterirdisch zu verkabeln.

Tengen, den 24.09.2018

Stadt Tengen

Begründung

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften
„Kalkgrube II, 2. Änderung“

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

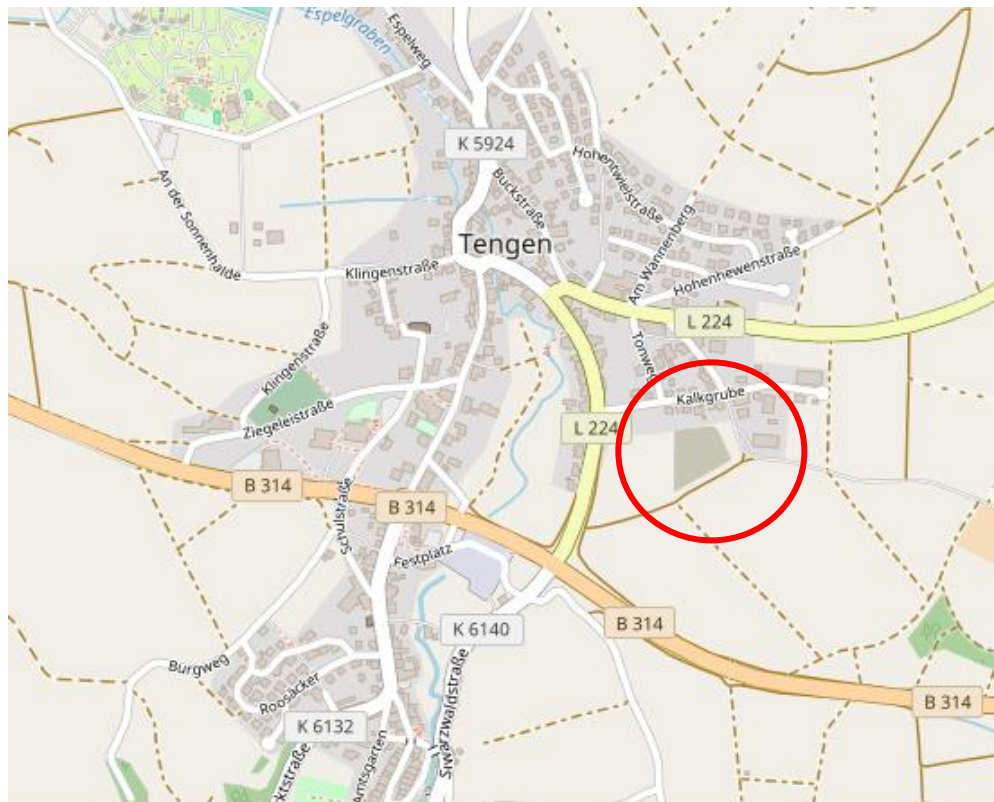
Die Stadt Tengen beabsichtigt Flächen im Bereich "Kalkgrube" für eine Wohnanlage zu entwickeln und hierzu die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Im Sondergebiet "Kalkgrube II" in der Kernstadt Tengen entsteht gegenwärtig eine Pflegeeinrichtung. Östlich davon sollen Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau entstehen. Diese können unter anderem auch für Betreutes Wohnen genutzt werden oder es kann in den Gebäuden Wohnraum für Pflegekräfte geschaffen werden.

Für das Sondergebiet gibt es einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1993. Die geplanten Wohneinheiten sollen in dem Bereich entstehen, welcher im Bebauungsplan die Zweckbestimmung „Tennishalle“ hat. Der Bebauungsplan soll geändert werden, um die planungsrechtlichen Grundlagen für das neue Vorhaben zu schaffen.

2. Lage, Beschreibung und Größe des Bebauungsplangebiets

Die Fläche liegt im Westen der Kernstadt Tengen an den Straßen Kalkgrube und Sandweg.



Westlich des Sandwegs liegt ein das Gewerbegebiet "Kalkgrube". Südlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Nördlich liegen vorwiegend zweigeschossige Wohngebäude beidseitig der Straße "Kalkgrube".



Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück Flst. Nr.3732, teilweise die Flstcke. Nrn.3696, 3696, 3729 und hat insgesamt eine Fläche von ca. 0,59 ha.

Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Abgrenzungslageplan zu entnehmen.

3. 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 m² unterschritten wird.

Das geplante Vorhaben verursacht aus folgenden Gründen keine nachteiligen Umweltauswirkungen:

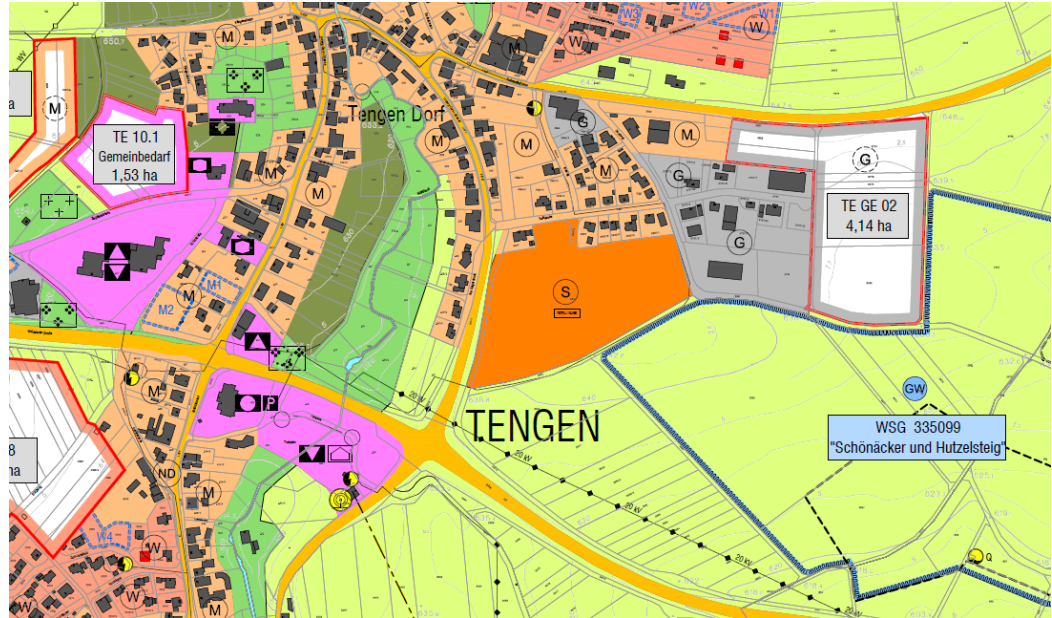
Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB weniger als 10.000 m²

- ausschließlich Ausweisung von Flächen für Wohnnutzungen
- unmittelbarer Anschluss des Planungsgebiets an im Zusammenhang bebaute Ortsteile
- 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 das Gebiet „Kalkgrube II, 2. Änderung“ zu, das Verfahren kann folglich nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Damit verbunden ist auch der Verzicht auf einen formellen Umweltbericht. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen.

4. Flächennutzungsplan

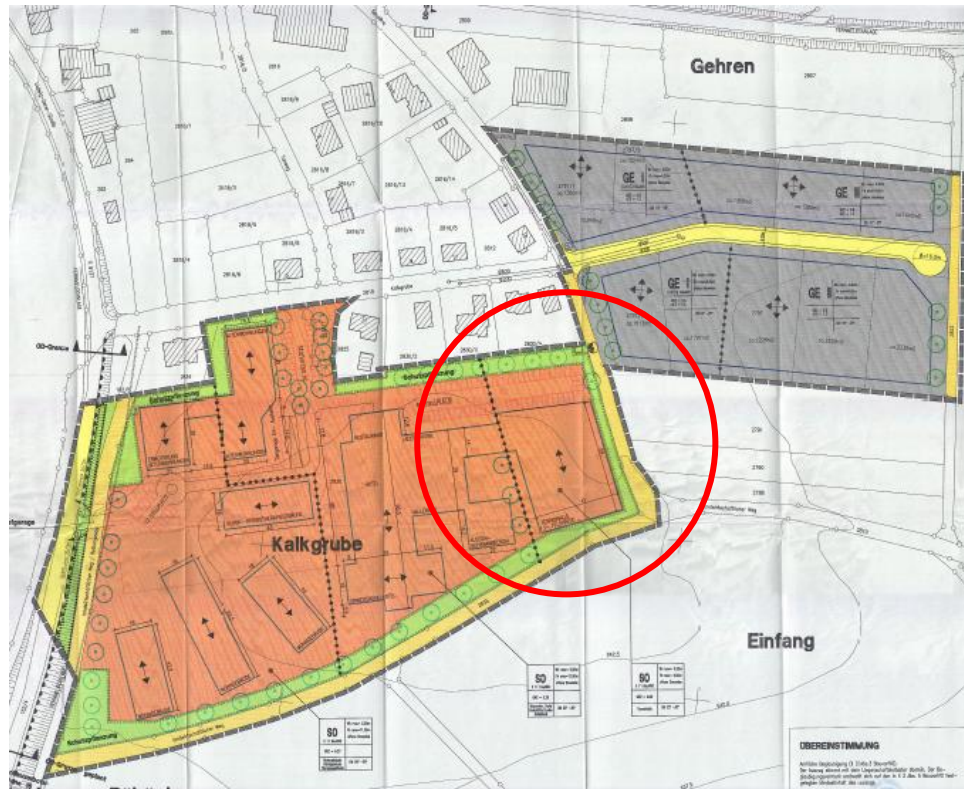


Flächennutzungsplan 2018, Fassung Feststellungsbeschluss

Im Flächennutzungsplan der Stadt Tengen, dessen Fortschreibungsverfahren abgeschlossen ist und lediglich die Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde aussteht, ist das Planungsgebiet als Sondergebietsbaufläche für Hotel und Klinik dargestellt. Da die geplante Bebauung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird dieser im Wege der Berichtigung angepasst.

5. Bestehender Bebauungsplan

Für das Gebiet besteht der Bebauungsplan "Kalkgrube II" der im Planbereich ein Sondergebiet für eine Tennishalle mit der GRZ von 0,5, die maximale Wandhöhe von 5,00m, die maximale Traufhöhe von 9,50m, offene Bauweise und eine Dachneigung von 25° bis 35° festsetzt.



6. Geplante Bebauung

Die Stadt beabsichtigt, im Planungsgebiet eine Fläche für eine Wohnanlage auszuweisen. Die Wohnanlage soll von einem privaten Investor errichtet werden.

Östlich des Vorhabens entsteht gegenwärtig eine Pflegeeinrichtung. Die Wohnanlage soll die Pflegeeinrichtung städtebaulich sinnvoll ergänzen. Gegebenenfalls können die Wohnungen der Anlage Pflegepersonal zur Verfügung gestellt werden.

Auf dem Grundstück sollen fünf Wohngebäude in U-Form errichtet werden. Der durch Anordnung der Gebäude entstehende Hof soll teilweise von ruhendem Verkehr freigehalten werden und Möglichkeiten für gemeinschaftliche Nutzungen bieten.

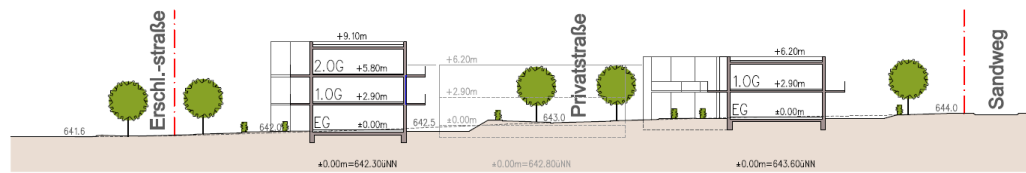
Die Planung sieht drei- und zweigeschossige Gebäude vor. Die dreigeschossigen Häuser erstrecken sich entlang der Straße Kalkgrube mit jeweils acht Wohneinheiten. Im Erdgeschoss befinden sich je drei barrierefreie Wohnungen mit Gartenanteil, in den beiden Obergeschossen sind Wohnungen mit Balkonvorgesehen.

Die zweigeschossigen Gebäude mit insgesamt sechzehn Wohnungen werden über eine Privatstraße erschlossen. Die Wohnungen sind im Erdgeschoss mit Gartenanteil sind barrierefrei, im Obergeschoss sind Wohnungen mit Balkon.

Die geplanten Flachdächer haben eine Dachneigung von maximal 10°. Es besteht die Möglichkeit die Dachflächen mit einer Photovoltaik zu versehen.

Zu jeder Wohneinheit gehört ein PKW Stellplatz, davon sind acht Behindertenstellplätze.

Die gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg erforderlichen wettergeschützten Stellplätze für Fahrräder sind im Kellergeschoss und den Freiflächen untergebracht.



Schnitt (informell)

7. Emissionen

Das Plangebiet liegt in Nachbarschaft des Gewerbegebietes "Kalkgrube" in welchem folgende Betriebe angesiedelt sind: Kachelofenbau / Fliesenleger, Gartenbaubetrieb, Betriebsauflösungen-Konkurse, Architekturbüro mit Bauhof, Autowaschanlage, Lagergebäude, Zimmerei, Elektrotechnikbetrieb, Bläferschule.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden in einer schalltechnischen Untersuchung die Schallimmissionen ermittelt, die von den Gewerbebetrieben auf die geplante Bebauung einwirken. Die maßgebliche Schallquelle stellt eine benachbarte Landmaschinenbaufirma dar.

Die Beurteilungspegel betragen im Plangebiet bis 63 dB(A) tags und in der Nacht bis 45 dB(A). Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm1 für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) werden Tags bis rund 8 dB(A) und im Nachtzeitraum bis zu 5 dB(A) überschritten. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden tags um bis zu 3 dB(A) überschritten und nachts eingehalten.

Aufgrund der Überschreitung der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete im Plangebiet sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die geplanten Gebäudekörper werden als Schallschutzbebauung festgesetzt. Zusätzlich sind die zwischen den Einzelgebäuden bestehenden Lücken durchgehend mit Schallschutzwänden zu schließen, die mit der Oberkante der geplanten Gebäude abschließen. Die Lärmschutzbebauung ist dauerhaft zu erhalten.

Zudem sind an den Fassaden der Gebäude zur Einhaltung der Richtwerte nach der TA – Lärm Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, die sicherstellen, dass vor den geöffneten Fenstern die Richtwerte eingehalten werden.

Auf die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (Schlafräume, Kinderzimmer und Wohnräume) auf der lärmzugewandten Seite nach Osten hin ist grundsätzlich zu verzichten. Alternativ können auch auf der lärmzugewandten Seite schutzbedürftige Räume angeordnet werden, wenn die belasteten Fassaden mit einer Festverglasung, Prallscheiben (vor Fenstern) und Verglasung von Balkonen und Loggien oder einer vorgehängten Fassade versehen werden

Laubengänge sind in Bereichen der Überschreitung geschlossen auszuführen.

Auf die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Kalkgrube II, 2. Änderung“ wird verwiesen (Beifügung zum Bebauungsplan)

8. Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die neuen Gebäude sollen in einem „Allgemeinen Wohngebiet – WA-“ gemäß §4 BauNVO festgesetzt werden.

Unverträgliche Nutzungen, die nach § (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, wie Anlagen für Verwaltungen sowie sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und Dichte der Bebauung ausgeschlossen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Als Maß der baulichen Nutzung wurde 0,35 gewählt. Diese Grundflächenzahl entspricht der weitgehend der Umgebungsbebauung und trägt der Lage am Ortsrand Rechnung. Sowohl die Bauweise, die zulässige Zahl der Vollgeschosse als auch die Dachneigung wurden als Übergang zwischen der Pflegeeinrichtung, der bestehenden Wohnbebauung und den Gewerbegebäuden angepasst.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Die Lage der Baugrenzen entspricht einer Bebauung für zwei Gebäudezeilen mit der dazwischenliegenden Erschließung und lässt ausreichend Flexibilität für das potentielle Vorhaben im Planungsprozess.

Die Höhenlage der Gebäudezeilen wurde an das bestehende Gelände angepasst, so dass sie barrierefrei zu erreichen sind.

8.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen für Fahrräderabstellanlagen und Einhausungen von Müllsammelstellen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. In diesen können die nach LBO nachzuweisenden überdachten Fahrradstellplätze untergebracht werden. Es ist nicht vorgesehen, dass die Entsorgungsfahrzeuge in den Hofzwischen den Wohngebäuden einfahren. Die Müllbehälter sollen deshalb an den Abfuhrtagen an der öffentlichen Verkehrsfläche gesammelt und dort entleert werden.

8.4 Stellplätze

Stellplätze sind oberirdisch nur in den ausgewiesenen Flächen möglich, um im Innenhof zusätzlich außerhalb der privaten Gärten eine gemeinschaftlich genutzte Fläche zu schaffen. Die Rettungswege und Feuerwehraufstellflächen werden nicht tangiert.

8.5 Schallschutz an den Gebäuden

Die durch Emissionen belasteten Bereiche werden durch folgende bauliche Maßnahmen geschützt:

U-förmige geschlossene Schallschutzbebauung, lärmschutzorientierte Grundrissgestaltung der Gebäude, Festverglasung, Prallscheiben, Verglasung von Balkonen und Loggien oder vorgehängte Fassaden und geschlossenen Laubengänge.

Zur Sicherung des Schall- und Gesundheitsschutzes ist Innerhalb der Schallschutzbebauung (Gebäude 1, 2, 4 und 5) die Aufnahme der Wohnnutzung nicht zulässig, bis das Gebäude 3 und die Schallschutzwände errichtet sind.

8.7 Anpflanzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gemäß Umweltanalyse sind die zu erwartenden Auswirkungen des Bauvorhabens beschrieben und bewertet worden.

Durch die Bewertung wurden Maßnahmen wie das Fällen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln, die Verwendung offener Beläge im Freibereich, der Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall, die Reduktion von Lichtimmissionen, die bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen und Einbau von Vogelschutzglas sowie der Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen als Festsetzungen aufgenommen. Weitere Maßnahmen wie der Schutz von Bäumen vor Schädigung durch Baustellenfahrzeuge, der Schutz des Oberbodens, die dezentrale Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern und Empfehlungen zur Begrünung von Flachdächern als Hinweise in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

Eine Pflanzenliste mit standortgerechten Bäumen ist als Anhang beigefügt.

9. Örtliche Bauvorschriften

Für das Planungsgebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Baugebietes geleistet werden.

Es gilt der Stellplatzschlüssel 1,0 Wohneinheit. Bei 32 Wohnungen sind 32 Stellplätze erforderlich. Zusätzlich sind Besucherstellplätze nachgewiesen.

9.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Dachform und die Gestaltung der Fassaden, um eine gutes Einfügen in das Stadtbild zu gewährleisten.

9.2 Garagen und Carports, Stellplätze

Garagen und Carports sind im Plangebiet nicht zulässig, da durch die mögliche Anzahl der Wohneinheiten und die damit verbundene Parkierung durch eigene Fahrzeuge in Garagen eine ungewünschte Verdichtung des Plangebiets mit sich bringen würde.

Alle oberirdischen Stellplätze sollen offen angelegt werden.

Ein Teil der erforderlichen Stellplätze wird auf öffentlicher Verkehrsfläche nachgewiesen, Besucherstellplätze sind zusätzlich auf dem Nachbargrundstück vorhanden.

9.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Des Weiteren sind Vorschriften zur Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (z.B. Begrünung, Gestaltung von Stellplätzen und Wegen) aufgenommen, diese sollen sowohl einen Beitrag zur Gesamtqualität des Baugebietes leisten, als auch dazu dienen, die Eingriffe zu minimieren.

In der weiteren Umsetzung ist dem Bauantrag deshalb ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

10. Verkehrsflächen, Sichtdreiecke

Die Verbindungen zu den öffentlichen Straßen sowie die im Bebauungsplan Kalkgrube bereits bestehende Verkehrsfläche ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Zur Gewährleistung von sicheren Abbiegevorgängen an den Kreuzungspunkten der Erschließungsstraßen werden Sichtfelder ausgewiesen, die von sichtbehindernder Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden müssen.

Die interne Erschließung ist nicht explizit ausgewiesen. Sie ergibt sich aus dem Hochbauentwurf.

10.1 Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der Ludwig-Gerer-Straße und über die Straße Kalkgrube.

Die Wasserversorgung und die Entwässerung der Grundstücke können durch Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt werden.

11. Grünordnung

Dem Bebauungsplan ist eine Umweltanalyse mit artenschutzrechtlicher Prüfung beigelegt. Er wurde vom Büro 365°, Überlingen erarbeitet.

Tengen, den 24.09.2018

