

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

NB "Hugenrain"

I. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. S. 2808)
- 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 südlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereichs 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

- 1.3 Für den nördlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereichs wird die Nutzung als Sondergebiet (SO) nach § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung "sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt.

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 Geschößflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse 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 Geschößflächenzahl 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, gemessen ab Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Schnittpunkt Außenwand und Oberkante Dachhaut.

Die Eintragungen in den Nutzungsschablonen sind maßgebend.

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) BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser entsprechend der Eintragungen in den Nutzungsschablonen.

Für die Bauweise und Stellung der Gebäude gelten die eingetragenen zeichnerischen Darstellungen. Die Dachform und Dachneigung sind dem Lageplan 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 im WA 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. 1,00 m 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.

8.4 Im Bereich des geplanten Pflegeheims dürfen Rangierfahrten nur auf dem Grundstück und nur ausserhalb fußläufig genutzter Bereiche erfolgen.

9. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) 6 BauGB)

Gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass die Zahl der Wohneinheiten wie folgt begrenzt ist:

Im WA

- Einzelhäuser max. 3 WE

- Doppelhäuser max. 2 WE/ *Doppelhaushälfte*

10. 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.

11. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 und 26 BauGB)

Die Flächen für den öffentlichen Verkehr sind im Lageplan eingezeichnet.

12. Grünflächen (§ 9 (1) 15, 20 und 25 BauGB)

12.1 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.

12.2 Zur Minimierung der im nordwestlichen Bereich an das Baugebiet angrenzenden geschützten Landschaftsteile soll ein Pufferstreifen in Form eines dichten, mindestens 5 m breiten Gehölzstreifens entlang der Grenze zum Naturschutzgebiet erstellt werden. Zusätzlich ist an der westlichen Grenze ein Zaun mit mindestens 1,25 m Höhe zu errichten.

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 Sockelmauern bodeneben (0 cm Mauerhöhe) auszuführen sind. 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 und können mittels innenliegender Maschendrahtzäune, die sie überwachsen, gesichert werden.

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 Trennsystem. Das Regenwasser der Hofflächen und das Straßenwasser wird in den geplanten Schmutzwasserkanal mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet. Das häusliche Schmutzwasser wird in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet. Lediglich Grundstück 4 entwässert im Mischsystem. Das Regenwasser der Hofflächen und das häusliche Schmutzwasser werden über die vorhandene Mischwasserkanalisation abgeleitet.

Regenwasser von Dachflächen ist, soweit es der Baugrund zulässt, über Versickerungsvorkehrungen (Mulden bzw. Teiche) auf den Grundstücken zu versickern. Der Überlauf der Versickerungen wird bei Grundstück 4 der Mischwasserkanalisation und bei den anderen Grundstücken dem bestehenden Regenwasserkanal am westlichen Rand des Baugebiets zugeführt. Um einen verzögerten Abfluss von Regenwasser zu erreichen und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser aus kurzzeitigen, extremen Regenereignissen sind auf jedem Grundstück Rückhalteeinrichtungen (Zisternen) den Versickerungseinrichtungen vorzuschalten.

Die Mindestgröße für die Zisternen beträgt min. 5 cbm.

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 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.
Ein Umweltreport wurde erarbeitet.

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.

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.

3.3 Lage zu klassifizierten Straßen

Aufgrund der Lage zur L 190 sind ggf. auf Kosten des Bauherrn Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Der Straßenbaulastträger ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.

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.

5. Naturschutz

Es wird empfohlen nur insektenfreundliche Aussenbeleuchtungen in nach unten strahlenden Gehäusen zu installieren. Die Leuchtkörper sollten vollständig eingekoffert sein, der Lichtpunkt liegt dabei im Gehäuse.

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

6. Archäologische Funde

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfinden 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 26.10.2017

Gailingen, den

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

.....
Bürgermeisteramt

Anhang 1

Pflanzliste

Anlage Pflanzenlisten

Baumpflanzungen

Für die Baumpflanzungen auf mittleren Standorten werden folgende Arten vorgeschlagen.

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Heckenpflanzungen

Für die Heckenpflanzungen auf mittleren Standorten werden folgende Arten vorgeschlagen.

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus casthartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball