

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan

"Auf der Höhe", 1. B A

OT Mainwangen

Stand 2. Änderung

Rechtsverbindlich seit 13.03.2015

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. 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 Trauf- 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 tieferliegende EFH zulässig.

Firsthöhe (FH):

entsprechend der Einschriebe im zeichnerischen Teil als Obergrenze, gemessen ab Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Oberkante First in eingedektem Zustand. Es gelten die Eintragungen in den Nutzungsschablonen.

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) Bau NVO festgesetzt.

Zulässig sind Einzelhäuser oder Doppelhäuser entsprechend der Nutzungsschablone.

Für die Bauweise und Stellung der Gebäude gelten die eingetragenen zeichnerischen Darstellungen und die in Anhang 2 zu den Bebauungsvorschriften dargestellten zulässigen Haustypen.

Die festgelegte Mindestdachneigung von 20° darf bis auf 5° unterschritten werden, wenn die festgelegte Firsthöhe eingehalten wird.

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.

Für die max. Giebel- und Traufseitenlängen gelten die Festsetzungen in den Nutzungsschablonen.

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 nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Höhe der Nebenanlage darf nicht über der Traufhöhe des Hauptgebäudes liegen. Anlagen für Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

8.2 gestrichen

8.3 Die Grundstückszufahrten erfolgen alle von der geplanten Erschließungsstraße. Direkte Ausfahrten auf die Kreisstraße K 6110 sind nicht zulässig.

8.4 Entlang der Kreisstraße ist eine Anbauverbotszone von 12,50 m einzuhalten. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung sowie von baulichen Anlagen und Nutzungen freizuhalten. Das bestehende Werbeschild ist davon nicht betroffen.

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

Flächen, die als Sichtdreiecke für den Straßenverkehr gekennzeichnet sind, müssen von jeder sichtbehindernden Bebauung, 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 (Gehweg, Feldweg) sind im Lageplan eingezeichnet.

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

- 11.1 Öffentliche Grünflächen
Zur Verminderung der Eingriffe ist im Südosten ein Wiesengrundstück zwischen neuem Feldweg und der geplanten Bebauung als öffentliche Grünfläche geplant. Sie ist mit ca. 6 Stück standortgerechten, einheimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Die Grünfläche wird als Mulde ausgeführt und dient gleichzeitig als Versickerungsmulde für anfallendes Regenwasser.
- 11.2 Private Grünflächen innerhalb des Baugebiets
Als Abschluss zur freien Feldflur und zum Schutz vor Staubentwicklung und Pflanzenschutzmittelabdrift aus der Landwirtschaft ist auf den Baugrundstücken 4, 6, 7 und 8 eine zweireihige Hecke aus einheimischen Sträuchern zu erstellen. Es sind nur die in der Pflanzenliste (Anlage) aufgeführten Sträucher zu verwenden. Die Flächen zum Anpflanzen der Hecke sind im Lageplan ausgewiesen.
- 11.3 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen
Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Bestehende Bäume, die erhalten werden, werden angerechnet.
Es sollten nur die in der Pflanzenliste (Anlage) aufgeführten Bäume gepflanzt werden.
- 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 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. Sie sind im Baugesuch darzustellen.

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 Grundstücksentwässerung erfolgt über ein modifiziertes Trennsystem. Dabei wird das häusliche Schmutzwasser, das Regenwasser der Straßen sowie stark belasteter Hofflächen der im Ort vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeführt und der Kläranlage zugeleitet.

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 Regenwasserkanalisation zugeführt. Um einen verzögerten Abfluss von Regenwasser zu erreichen, sind auf jedem Grundstück Rückhalteeinrichtungen (Zisternen) den Versickerungseinrichtungen vorzuschalten. Die Dimensionierung richtet sich nach den zu entwässernden Dachflächen, wobei die Mindestgröße für die Zisternen 5 cbm beträgt.

Drainagen dürfen nicht an den Kanal angeschlossen werden. Drainagewasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

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:

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans wurde 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 Bebauungsplangebiets wurden in den Bebauungsplan übernommen.

3. Lage des Baugebiets:

Das Baugebiet wird an einer bestehenden, klassifizierten Straße (K 6110) errichtet. Der Straßenbaulastträger ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.

Die Flächen nördlich, östlich und südlich des Baugebiets werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Zum Schutz vor Staubentwicklung bei Bodenbearbeitung und Pflanzenschutzmittelabdrift sollte eine Hecke auf den Baugrundstücken vorgesehen werden. 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.

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.