

## **Bebauungsvorschriften**

### **7. Änderung des Bebauungsplans**

#### **„Im Brännle“, Ortsteil Zoznegg**

**für den Bereich der Grundstücke Flst.Nr. 219/1, 219/2, 219/3 und 219/4**

Die Bebauungsvorschriften für den genannten Bereich werden wie folgt neu gefasst:

#### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)**

##### **1. Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB**

- 1.1 Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 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 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 Einschnitte im zeichnerischen Teil als Obergrenze.  
Eine tiefer liegende EFH ist zulässig.

Firsthöhe (FH):  
entsprechend der Einschnitte im zeichnerischen Teil als Obergrenze, gemessen ab Erdgeschossfußbodenhöhe bis Oberkante First in eingedecktem 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, Doppelhäuser oder Hausgruppen entsprechend der Eintragungen in den Nutzungsschablonen.

Für die Bauweise der Gebäude gelten die eingetragenen zeichnerischen Darstellungen.

**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.

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 oberste Gebäudehöhe der Nebenanlage darf nicht über der Traufhöhe des Hauptgebäudes liegen. Anlagen für Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

8.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Vor der Garage ist im Wohngebiet zur öffentlichen Fläche eine Aufstellfläche von min. 5,50 m einzuhalten. Bei elektrischen Torantrieben kann die Garage mit einer Aufstellfläche von min. 2,50 m realisiert werden.

## **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 Fahrbahnrand freigehalten, auch ohne dass sie im Bebauungsplan extra ausgewiesen sind.

## **10. Grünflächen (§ 9 (1) 15, 20 und 25 BauGB)**

Auf jedem Baugrundstück sind mindestens zwei Bäume zu pflanzen. Bestehende Bäume, die erhalten werden, werden angerechnet.

Es dürfen nur die in der Pflanzenliste (Anlage) aufgeführten Bäume gepflanzt werden.

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**

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.

5

### **3. Dachgestaltung (§74 (1) 1 LBO)**

Die Dachflächen sind mit einem nicht stark reflektierenden Bedachungsmaterial einzudecken.

Dachaufbauten sind zulässig.

### **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. 2,0 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.

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 öffentlichen 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).

Die Vorderkanten von Einfriedigungen aller Art müssen 35 cm von der Grundstücksgrenze zu öffentlichen 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.

Bei Zäunen ist ein Abstand von min. 10 cm zwischen Unterkante Zaun und Gelände einzuhalten, um Kleintieren das passieren zu ermöglichen.

Die Verwendung von Stacheldraht und Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Für den Straßenverkehr freizuhalten 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. Verwendung von stationären Geräten wie z.B. Klimageräte, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerke o.ä. (§ 74 (1) LBO)**

Bei der Errichtung von stationären Geräten ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz zu beachten. Die Grenzwerte der Tabelle 1 des Leitfadens für das allgemeine Wohngebiet sind einzuhalten.

## **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.

Bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohneinheiten ist die Hälfte der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage bereitzustellen.

## **9. Grundstücksentwässerung (§74 (3) 2 LBO)**

Die Grundstücksentwässerung erfolgt über ein Mischsystem.

Um einen verzögerten Ablauf von Regenwasser zu erreichen sind auf jedem Grundstück Rückhalteeinrichtungen mit Versickerungsvorkehrungen (soweit es der Baugrund zulässt) für nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen einzurichten. Für die Bemessung gilt das DWA Arbeitsblatt 138. Der Überlauf kann an die Kanalisation angeschlossen werden. Schacht- und reine Rigolenversickerungen sind nicht zulässig.

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 gern. § 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 beigefügt 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. 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.

### **3. 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.

### **4. Nachrichtliche Übernahmen**

#### **7.1 Nutzung von Regenwasser**

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

- 9

### **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.

## Anhang 1

---

### Pflanzenauswahllisten

Unter Berücksichtigung der potentiellen natürlichen Vegetation wurden folgende Artenlisten für die Pflanzenauswahl zusammengestellt.

### **Baumpflanzungen**

Für die Baumpflanzungen auf mittleren Standorten werden folgende Arten vorgeschlagen.

#### **Artenliste für Baumpflanzungen**

<b>Name</b>	
<b>(lateinisch)</b>	<b>deutsch</b>
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.

#### **Artenliste für Heckenpflanzungen**

<b>Name</b>	
<b>(lateinisch)</b>	<b>deutsch</b>
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