

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
zum Bebauungsplan
"Auf der Höhe II"
zur Einbeziehung von Außengebietsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13 b
BauGB
Gemarkung Mainwangen

I. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - Bau NVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.
- 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- 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 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 28.05.2015 (GBl. S. 590).
- Gemeindeordnung für Baden - Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095)

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 sind nur Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3.

Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs 3:

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 der geplanten, tatsächlichen 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, Doppelhäuser oder Hausgruppen entsprechend der Eintragungen in den Nutzungsschablonen.

Für die Bauweise der Gebäude gelten die eingetragenen zeichnerischen Darstellungen. Die Dachform und Dachneigung sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans 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.
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.
- 8.3 Die Grundstückszufahrten erfolgen alle von den geplanten Erschließungsstraßen.

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 und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Gehweg, Feldweg) sind im Lageplan eingezeichnet.

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

- 11.1 öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung
Im Südosten wird zwischen dem Radweg und den Baugrundstücken eine öffentliche Grünfläche zur Erstellung einer Retentionsanlage zur Rückhaltung von Regenwasser festgesetzt. Im Randbereich zum Radweg soll eine radwegbegleitende Baumreihe entsprechend der Bepflanzung des gegenüber liegenden Feldwegs und der Bepflanzung des Zugangs zum Friedhof gepflanzt werden.
- 11.2 öffentliche Grünflächen für Straßenbäume
Auf verschiedenen Baugrundstücken ist eine öffentliche Fläche von 2,50 * 2,50 m ausgewiesen, die durch die Gemeinde zur Eingrünung des Straßenraums mit einem standortgerechten Baum bepflanzt wird und als Grünfläche mit Randeinfassungen abgegrenzt wird. Die Grünfläche ist durch den Anlieger zu pflegen und zu unterhalten.

- 11.4 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen
Auf den Grundstücken mit Einzel- und Doppelhausbebauung ist min. ein Hochstamm mit einem Stammumfang von min. 14 bis 16 cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen.

Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in angemessenem Zeitraum gleichwertig zu ersetzen (M4). 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

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.

3. Dachgestaltung (§74 (1) 1 LBO)

Die Dachflächen sind mit einem nicht reflektierenden Bedachungsmaterial einzudecken.
Flachdächer und flach geneigte Dächer mit Dachneigungen bis 5° sind extensiv zu begrünen (M4).
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. 1,50 m zulässig. Die Grundstücksflächen sollten nicht vollständig eben einplaniert werden. Statt dessen ist die Topographie durch Staffelungen und Terrassen 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.
Steingärten und Schottergärten sind nicht zulässig (s. § 21a NatSchG).

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 Zäune 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 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.

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 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. 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.

9. 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.

10. Grundstücksentwässerung (§74 (3) 2 LBO)

Die Grundstücksentwässerung erfolgt über ein Trennsystem (Schmutzwasserkanal und Regenwasserkanal). Dabei wird das häusliche Schmutzwasser über einen Schmutzwasserkanal dem Abwassersammler zugeleitet. Das Regenwasser wird über die geplante Regenwasserkanalisation einem Retentionsbecken zugeführt und gedrosselt Richtung Talbächle abgeleitet. 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.

Drainagen dürfen nicht an den Kanal angeschlossen werden. Drainagewasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig (V2).

11. 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 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. Umweltuntersuchung:

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans wurde eine Natur- und artenschutzfachliche Prüfung erstellt und Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgezeigt. Die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplangebiets wurden in den Bebauungsplan übernommen.

3. Lage des Baugebiets:

Die Flächen nordwestlich und nordöstlich des Baugebiets werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Beeinträchtigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung, z.B. durch Geruchsbelästigungen, Staubentwicklung, Lärm u.ä. sind zu tolerieren.

Es finden die Regelungen des Nachbarschaftsrechtes des Landes Baden-Württemberg Anwendung.

4. Oberflächenwasser

Aufgrund der Hanglage kann es zu wild abfließendem Oberflächenwasser aus den Aussengebieten kommen. Daher wird an der nördlichen Grenze des Baugebiets aussserhalb des Geltungsbereichs des B-Plans ein Wall mit Anschluss an den Regenwasserkanal zur Ableitung von Oberflächenwasser erstellt.

Bei Starkniederschlagsereignissen kann es jedoch trotzdem zu wild abfließendem Oberflächenwasser ins Baugebiet kommen. Durch die Bauherrn sind daher geeignete Objektschutzmaßnahmen vorzusehen und die Grundstücke sind so zu gestalten, dass Wasser schadlos ablaufen kann.

5. Naturschutz

Es sind nur insektenfreundliche Aussenbeleuchtungen in nach unten strahlenden Gehäusen zu installieren. Dabei sind nur vollständig eingekofferte Leuchtkörper zu verwenden, der Lichtpunkt soll dabei im Gehäuse liegen. Zum Schutz der Fledermäuse sollten bewegungsmeldergesteuerte Beleuchtungssysteme verwendet werden und die Anzahl der Leuchten auf ein Minimum reduziert werden. Eine seitliche Lichtabstrahlung ist durch die Leuchtengeometrie auszuschließen. Die Leuchtkörperhöhe ist so niedrig wie möglich anzusetzen (M3).

Es ist darauf zu achten, das bei großflächigen Fenstern, nur Vogelschlag vermeidendes Glas zur Ausführung kommt (M5).

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.

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 07.12.2021



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



Mühlingen, den 07. Dez. 2021



Bürgermeisteramt

Anhang 1

Pflanzliste

**(Auszug aus Natur- und artenschutzrechtlicher Prüfung
Büro Umweltplanung Dr. Fitz, Salem)**

8. Pflanzenauswahllisten

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

8.1 Baumpflanzungen

Für die Baumpflanzungen auf mittleren Standorten werden folgende Arten vorgeschlagen.

Tabelle 1: Artenliste für Baumpflanzungen

Name	
(lateinisch)	deutsch
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

8.2 Heckenpflanzungen

Für die Heckenpflanzungen auf mittleren Standorten werden folgende Arten vorgeschlagen.

Tabelle 2: Artenliste für Heckenpflanzungen

Name	
(lateinisch)	deutsch
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