

BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "Öhmdweg"

Textliche Festsetzungen

A) Rechtsgrundlagen

- (1) Baugesetzbuch (BauGB)
- (2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO)
- (3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -)
- (4) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
in den jeweils gültigen Fassungen

B) Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- (2) Zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO
- (3) Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind ausgeschlossen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der zulässigen Wandhöhe und der zulässigen Firsthöhe.
- (2) Die **höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)** beträgt 0,35.
- (3) Die höchstzulässigen Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EFH) zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen werden wie folgt festgelegt:

Die EFH wird auf die Höhe des Straßenbelags festgesetzt und darf diesen um maximal 30 cm überschreiten. Maßgeblich ist die Höhe des fertigen Straßenbelags, gemittelt entlang der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straße. Bei den Grundstücken Baufeld Nrn. 20, 22, 24 und 26 ist abweichend hiervon die Höhe des Straßenbelags, gemessen am Ende der jeweils direkt an die jeweiligen Grundstücke angrenzenden Stichwege (Mitte), maßgeblich.

Für die Beurteilung der EFH ist im baurechtlichen Antragsverfahren die gemittelte Höhe der Straße, bzw. bei den Grundstücken Baufeld Nrn. 20, 22, 24 und 26 die Höhe am Ende der jeweils direkt an die jeweiligen Grundstücke angrenzenden Stichwege (Mitte), an der maßgebenden Stelle durch einen Sachverständigen festzustellen und auszuweisen (z.B. durch einen Lageplan eines Vermessers).

Dies gilt entsprechend für Teilgrundstücke, die aus den ursprünglichen Grundstücken gebildet wurden bzw. gebildet werden.

- (4) Die höchstzulässige **Wandhöhe**, gemessen jeweils von Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand und Oberkante Dachhaut, wird wie folgt festgelegt:

- Wandhöhe (Wh) = 6,00 m

Die höchstzulässige Wandhöhe für Gebäude mit Flachdach wird wie folgt festgelegt:

- Wandhöhe (Wh) = 6,00 m

- (5) Die höchstzulässige **Firsthöhe**, gemessen jeweils von Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (EFH) bis Oberkante Dachhaut, wird wie folgt festgelegt:

für Gebäude mit Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Mansardendach, Tonnendach und artverwandte Dachformen:

- Firsthöhe (Fh) = 8,50 m

für Gebäude mit Pultdach:

- Firsthöhe (Fh) = 7,00 m

für Gebäude mit Flachdach:

- Firsthöhe (Fh) = 6,00 m

- (6) Die **Zahl der Wohneinheiten (WE)** pro Gebäude wird wie folgt begrenzt:

- Einzelhaus: maximal 2 Wohneinheiten

- Doppelhaus: maximal 1 Wohneinheit/Doppelhaushälfte

§ 3 Bauweise

Es wird die **offene Bauweise** festgesetzt. Zulässig sind nur **Einzel- und Doppelhäuser**.

Die offene Bauweise wird auf maximal 22 m Länge begrenzt.

§ 4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

§ 5 Nebenanlagen

- (1) Auf den gem. § 23 BauNVO nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig.
- (2) Auf den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), sind Nebenanlagen nicht zulässig.

- (3) Stationäre Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sowie deren nach außen gerichteten Komponenten dürfen nur dann aufgestellt werden, wenn die im "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" aufgeführten Abstände und Schalleistungspegel eingehalten werden.
Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärmreduzierungsstechnik aufgestellt und betrieben werden.
Ggf. muss durch schalldämmende Maßnahmen (Einhausung, zusätzliche Abschirmungen, Änderung der Aufstellung) für entsprechend niedrige Geräuschemissionen gesorgt werden.

§ 6 Anpflanzen von Bäumen

Auf je 300 qm Grundstück ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Mindestpflanzgröße: Stammumfang 18 bis 20 cm in 1 m Höhe) zu erhalten bzw. anzupflanzen.

§ 6a Fledermauskästen

Als Ersatzquartiere für Fledermausarten werden vor der Entfernung der Bäume im Plangebiet (bis spätestens 31. Dezember 2018) 3 Fledermauskästen auf dem Flst.Nr. 2197 installiert.

C) Örtliche Bauvorschriften

§ 7 Gestaltung der Bauten

- (1) Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer von Gebäuden, freistehenden Nebenanlagen und Garagen mit einer Neigung bis zu 15° sollen mit einer Substratschicht von mind. 10 cm versehen und dauerhaft extensiv begrünt werden.
- (2) Für Beleuchtungen (einschließlich Werbeanlagen) sind Lampen und Leuchten mit insekten-schonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden.
- (3) Solaranlagen und Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig.

§ 8 Garagen, Stellplätze, Nebengebäude, Stellplatzsatzung

- (1) Stützmauern der Garagenabfahrten dürfen nur bis zur Hälfte etwaiger Geländedifferenzen ausgeführt werden.
- (2) Der Abstand von Garagen und Nebengebäuden zu den Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen. Dies gilt nicht für Gebäude entlang von Geh- und Radwegen.
Vor den Garagentoren/ -ausfahrten ist ein Stauraum von 5,00 m einzuhalten.
Diese Regelungen gelten nicht für Stellplätze und offene Stellplatzüberdachungen.
- (3) Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen und auf dem Baugrundstück innerhalb der zulässigen Flächen herzustellen. Die Stellplätze müssen mit der Bezugsfertigkeit des Wohnhauses hergestellt sein.

§ 9 Private Hof- und Verkehrsflächen, Stellplätze

Zur Beschränkung der Flächenversiegelung sind befestigte Hof- und Verkehrsflächen (Wege und Plätze sowie Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

§ 10 Von der Bebauung frei zu haltende Flächen, Sichtflächen

Innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke muss eine ungehinderte Verkehrsübersicht gegeben sein. Eine Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung, Lagerung oder sonstige Nutzung darf die Sichtlinie von 0,60 m Höhe über der fertigen Fahrbahnkante nicht überschreiten.

§ 11 - entfällt -

§ 12 Leitungsrechte

- (1) Leitungsrechte der Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind zu dulden und werden im Grundbuch abgesichert.
- (2) Kabelverteilerschränke der EW Aach GmbH sind im gesamten Bereich auf Anliegergrundstücken, angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB zu dulden.

§ 13 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, Einfriedungen

- (1) Auffüllungen und Abtragungen sind so vorzunehmen, dass die gegebenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländegegebenheiten der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen. Schüttungen entlang der Grundstücksgrenze dürfen nur flach geneigt (Böschungsverhältnis = 1:3) angelegt werden. Geländemodulierungen sind im Bauantrag darzustellen.
- (2) Die Höhe der Einfriedungen an öffentlichen Straßen, an Straßeneinmündungen und Straßenkreuzungen darf 0,60 m nicht überschreiten. Die Einfriedung darf auf keinen Fall eine Sichtbehinderung für Verkehrsteilnehmer bilden. Bei Straßenböschungen dürfen Einfriedungen erst nach Fertigstellung der Straße erstellt werden.
Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet.
Stützmauern der Nachbargrundstücke sind bis zu einer Höhe von 0,80 m über der festgelegten Geländeoberfläche des Nachbargrundstücks zulässig.

§ 14 Abwasserbeseitigung

- (1) Sämtliche häusliche Abwässer sind in die örtliche Kanalisation einzuleiten.
- (2) Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Baugebiet laut geologischem Gutachten ganzheitlich nicht möglich. Es müssen sogenannte Retentionszisternen mit entsprechendem Puffervolumen und integrierter Schwimmerdrossel eingebaut werden. Das bewirtschaftete Puffervolumen muss mindestens 2,5 m³ pro 100 m² angeschlossener Fläche betragen.
- (3) Hofflächen sind über das eigene Grundstück zu entwässern. Es darf kein Niederschlagswasser über öffentliche Gehwege und Fahrbahnen abgeleitet werden. Es darf kein Regenwasser in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.
- (4) Mit den Bauvorlagen ist der Nachweis zur geordneten Grundstücksentwässerung zu erbringen.
- (5) Wasserundurchlässige (WU) Kellerbauwerke sind nach der WU-Richtlinie des Deutschen Ausschusses für Stahlbeton (DAfStb) herzustellen.

§ 15 Trinkwasserschutz

Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III B des "Wasserschutzgebietes (WSG) für die Grundwasserfassung von Beuren a.d.Aach und Friedingen sowie innerhalb von der Schutzzone III des "WSG für den Tiefbrunnen (TB) Wiechser Steig". Die in den Rechtsverordnungen des Landratsamtes Konstanz zum Schutz dieser Trinkwasserfassung festgestellten Schutzbestimmungen sowie die jeweils allgemein gültigen wasserrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Hinweise

Bodenfunde

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfinden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, 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 von Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Geologie

Auf die teilweise vorhandenen problematischen Untergrundverhältnisse im Plangebiet wird hingewiesen. Den künftigen privaten Grundstückseigentümern wird empfohlen, eine Baugrunduntersuchung vorzunehmen.


Immissionen

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes befinden sich neben landwirtschaftlichen Nutzflächen nördlich in ca. 200 m Entfernung zwei landwirtschaftliche Aussiedlerhöfe mit Milchviehhaltung bzw. Pferdehaltung. Der Betrieb und die Feldbewirtschaftung können arttypische Emissionen wie Gerüche, Staub und Lärm verursachen. Es ist damit zu rechnen, dass im Umfeld des Baugebietes mehrmals im Jahr Gülle ausgebracht wird.

Artenschutz

Im Plangebiet befinden sich mehrere Obstbäume, die von Fledermäusen als Ruhestätten aufgesucht werden können. Auch eine Vogelbrut ist grundsätzlich nicht auszuschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass Baumfällarbeiten nach § 39 BNatSchG von Oktober bis Februar zu erfolgen haben. Dies dient der Vermeidung der unabsichtlichen Tötungen und Verletzungen von Individuen dieser Artengruppen.

Volkertshausen, den 10. Dezember 2018



Alfred Mutter
Bürgermeister