

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Bebauungsplan „Röschberg I“, 4. Änderung,

Ortsteil Liggersdorf

**I. Gesetzliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB ) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) m. W. v. 01.03.2010.
- 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 vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 814).
- Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 04.08.2003 (GABl. S. 590).

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

Die Fläche ist in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bereits enthalten.

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

- 2.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zeichnerischen Abgrenzung des Lageplans.
- 2.2 Für den räumlichen Geltungsbereich wird die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der als „Allgemeinem Wohngebiet“ ausgewiesenen Fläche werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO zulässigen Anlagen ausgeschlossen.

Es gelten die Eintragungen im Lageplan (siehe Nutzungsschablonen).

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Wand- und Firsthöhenangabe.

Die Angaben sind den Nutzungsschablonen im Lageplan zu entnehmen. Sie gelten als Höchstwerte, Sockelgeschosse und Dachgeschosse dürfen die Festsetzungen nach § 2 Abs. 5 LBO für Vollgeschosse nicht erfüllen.

### **4. Bauweise**

Die Bauweise ist als offene Bauweise nach § 22 Bau NVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser entsprechend der Nutzungsschablonen zulässig.

Für die Bauweise gelten die eingetragenen zeichnerischen Darstellungen. Die Dachform und Dachneigung sind dem Lageplan zu entnehmen.

### **5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Lageplan festgesetzt.

Garagen und überdachte Stellplätze müssen innerhalb der Baugrenzen liegen. Garagendächer, die als Terrassen genutzt werden, müssen mit dem Hauptgebäude verbunden sein.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 sind mit Ausnahme von Anlagen für die Kleintierhaltung, zulässig.

Wintergärten oder sonstige Glasanbauten sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

### **6. Stellung der baulichen Anlagen**

Nebenfirststrichtungen müssen höhenmäßig unter dem Hauptfirst liegen. Der Firsthöhenunterschied muss mind. 50 cm betragen.

Untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Erker) müssen mind. 50 cm niedriger sein als die vorgesehene Firsthöhe.

### **7. Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Gebäudehöhen sind durch die im Lageplan festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhen (= Höhe des Fertigfußbodens), der Wandhöhe und der Firsthöhe festgelegt (siehe Nutzungsschablonen im Bebauungsplan).

Die Wandhöhe wird definiert als der Abstand zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und der Erdgeschossfußbodenhöhe.

Die Firsthöhe ist der Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und der Oberkante des obersten Dachziegels. Die Wandhöhe ist auf 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH bezogen auf NN, neues System) ist auf mind. 2/3 der Grundfläche des Erdgeschosses einzuhalten, und wird als Höchstwert festgesetzt.

## **8. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken**

- 8.1 Zahl der erforderlichen Stellplätze:  
Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Sollte auf einem Grundstück altenbetreutes Wohnen erfolgen, ist die Regelung nach der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze anzuwenden.
- 8.2 Garagen aus Profilblech und Faserbeton sind nur zulässig, sofern die äußeren Umfassungswände eine Beschichtung mit putzähnlicher Struktur besitzen.
- 8.3 Garagen können mit Flachdach gebaut werden, wenn eine Terrassennutzung vorgesehen ist. Bei freistehenden Flachdachgaragen ist eine Begrünung vorgeschrieben.

## **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. Grünflächen**

- 2.1 Öffentliche Grünflächen:  
Entlang der Straßen, auf Grundstücken, die zum Straßenbereich gehören.
- 2.2 Flächen innerhalb der Baugrundstücke
- 2.2a Flächen, die als Sichtdreiecke für den Straßenverkehr gekennzeichnet sind, dürfen nur so bepflanzt und gepflegt werden, dass die gewollte Sichtfreiheit nicht eingeschränkt wird.

### **3. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und Bodenschätzen**

Aufschüttungen bzw. Abgrabungen über 1,20 m Höhe bedürfen auf Privatgrundstücken einer Genehmigung. 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 30 cm über der Straßenhöhe hinausragen, ersetzt werden.

Abstützungen der Straßeneinfassungen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden (Betonrückenstützen der Randsteine).

#### **4. Grenz- und Gebäudeabstände**

Die seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen richten sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung; sind jedoch im Lageplan des Bebauungsplanes durch Baugrenzen größere Grenzabstände festgesetzt, so sind diese einzuhalten.

#### **5. Dachgestaltung**

Die Dachgestaltung richtet sich nach den Nutzungsschablonen.  
Die Dachflächen sind mit einem nicht gleißenden Bedachungsmaterial einzudecken. Solar- und Fotovoltaikanlagen werden zugelassen.  
Die in den Nutzungsschablonen festgelegten Dachneigungen sind einzuhalten.  
Dachaufbauten als Spitz- und Schleppegaupe und Dacheinschnitte sowie Widerkehren sind zulässig.  
Die Summe der Gaupenbreiten darf jedoch 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten; ihre max. Höhe muss mind. 50 cm unter OK First liegen.

#### **6. Einfriedungen**

Entlang der öffentlichen Flächen sind zur Abgrenzung der Grundstücke Hecken vorgeschlagen. Es können aber auch Holzzäune (Scheren- oder Lattenzäune) auf Sockelmauern anstelle der Hecken angeordnet werden, wobei die Mauern 20 cm und die Gesamthöhe (Mauer + Zaun) 0,80 m über Straßenrand nicht überschreiten dürfen.  
Vorderkante Mauer und auch Vorderkante Hecke müssen mind. 35 cm hinter der Grundstücksgrenze liegen.  
Die Heckenhöhe ist ebenfalls auf 1,00 m begrenzt.  
Die Verwendung von Stacheldraht und Nadelgehölzhecken ist unzulässig.  
Im Bereich der für den Straßenverkehr freizuhaltenen Sichtdreiecken, sind die Einfriedungen so zu gestalten und zu pflegen, dass keine Sichtbehinderung dadurch entsteht.  
Bei den übrigen Grundstücksgrenzen finden die Regelungen des Nachbarschaftsrechts des Landes Baden-Württemberg Anwendung.

#### **7. Gebäude - Fassaden**

Es sind gedeckte Farbtöne zu wählen, grelle Farben sind ausgeschlossen.

## **8. Grundstücksgestaltung**

Die Grundstücksgestaltung soll sich möglichst nach der topographischen Gestalt des Geländes richten, so dass Geländeänderungen auf ein Minimum reduziert werden. 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 Betonflächen hergestellt werden. Es ist darauf zu achten, möglichst wenig Grundstücksflächen zu befestigen. Sie sind im Baugesuch darzustellen.

## **9. Grundstücksentwässerung**

Die Grundstücksentwässerung erfolgt über ein Trennsystem. Um einen verzögerten Abfluss von Regenwasser zu erreichen, sind auf den Baugrundstücken grundsätzlich Zisternen zu errichten. Deren Überlauf ist an die Regenwasser-Kanalisation anzuschließen. Die Dimensionierung richtet sich nach den zu entwässernden Dachflächen. Hausdrainagen dürfen grundsätzlich nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

## **IV. Hinweise**

### **1. Höhenlage der Gebäude**

Dem Baugesuch sind mind. 2 Geländeschnitte bezogen auf NN mit Einzeichnung des vorh. und geplanten Geländes und des geplanten Gebäudes beizufügen.

Die Geländeschnitte sind entlang der beiden Gebäudeseiten mit dem stärksten natürlichen Gefälle über die gesamte Grundstückslänge einschl. der Straße zu legen.

### **2. Nachbargebäude**

Sind auf den Nachbargrundstücken Gebäude bereits vorhanden, sind diese in den Plänen lage- und höhengerecht einzuzeichnen.

## **V. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer sich oben genannten Bauvorschriften, den Zeichnerischen Festsetzungen sowie den Auflagen der Genehmigungsbehörden widersetzt.

Es wird auf § 213 BauGB und § 75 LBO hingewiesen.

## **VI. Weitergehende Hinweise und Empfehlungen**

### **Hinweise der Kreisarchäologie**

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen (Tel. 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Denkmalpflege (79083 Freiburg, 0761/2083570) zu melden und bis zur sachgemäßen Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### **Hinweis zur Grünordnung**

Mit den Bebauungsvorschriften werden auch die Ausgleichsmaßnahmen gemäß Bundesnaturschutzgesetz geregelt. Die Planung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Aus diesem Grunde wird von einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Für das Plangebiet werden in Abstimmung mit dem Naturschutzbeauftragten und der Unteren Naturschutzbehörde die in der Begründung zum Bebauungsplan konkret benannten Einzelmaßnahmen als Ausgleich festgelegt. Eine weitergehende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bzw. -festlegung ist nicht vorgesehen. Damit wird der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gem. §§ 1 Abs.6 Nr. 7 und 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen, dennoch Rechnung getragen. Die Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG werden beachtet. Geschützte Arten sind danach im Geltungsbereich der Satzung nicht erkennbar.

Die Ausgleichsfestlegung mit dem Bodenschutz wird im Zusammenhang mit dem Naturschutz getroffen. Ein teilweiser Ausgleich ergibt sich bereits auch durch die Umwandlung von Ackerland in einen Gartenbereich.

Owingen, den 15.09.2010

Hohenfels, den 15.09.2010

---

Ing.-Büro Reckmann GmbH  
Henkerberg 12  
88696 Owingen

---

Bürgermeisteramt