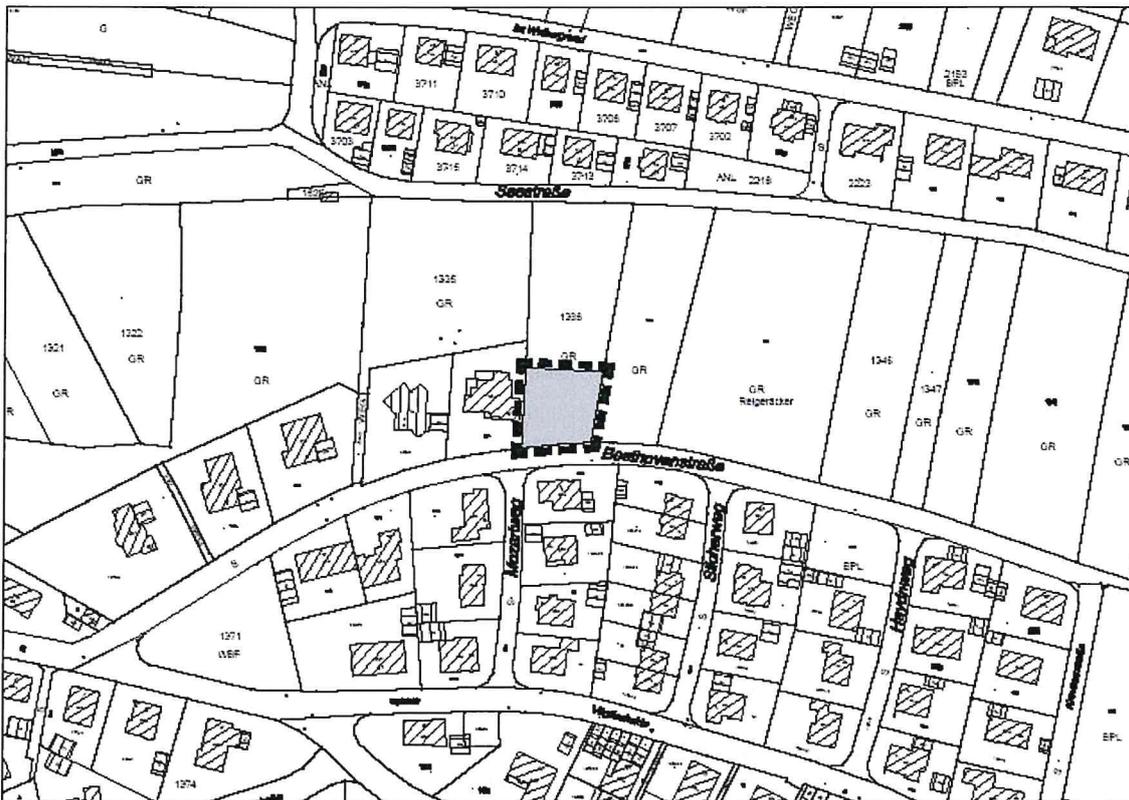




STADT ENGEN IM HEGAU

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Beethovenstraße“ Engen



Aufstellungsbeschluss	23.05.2019
Vorstellung der Planung und Beschluss der Offenlage	23.05.2019
Bekanntgabe der Aufstellung und Offenlage	26.06.2019
Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB	04.07.2019 – 05.08.2019
Behandlung der Anregungen	10.12.2019
Satzungsbeschluss	21.04.2020
Ortsübliche Bekanntmachung	20.05.2020
Rechtsverbindlich	20.05.2020

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.3 Bauweise/überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen/Stellung der baulichen Anlagen
 - 2.4 Flächen für Stellplätze
 - 2.5 Versickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers
 - 2.6 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall
 - 2.7 Schutz des Oberbodens
 - 2.8 Reduktion von Lichtemissionen
 - 2.9 Werbeanlagen
 - 2.10 Baumpflanzung auf Privatgrundstücken
 - 2.11 Freiflächengestaltung
3. Sicherung von Bodenfunden
4. Ausnahmen und Befreiungen
5. Ordnungswidrigkeiten

Anlagen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Beethovenstraße“ 21.04.2020
Vorhaben- und Erschließungsplan „Beethovenstraße“ 21.04.2020

Maßstab 1:500
Maßstab 1:250
und 1:500

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. vom 29.07.2017
- 1.2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 65 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99 Nr. 5) in Kraft getreten am 11.03.2017
- 1.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057, Nr. 25) in Kraft getreten am 13.05.2017
- 1.4 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) und Änderung durch Artikel 3 G vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057, Nr. 25)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W. vom 01.08.2019

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO fest.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), die Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO) und die Höhe der baulichen Anlagen (Wand- und Firsthöhe) von Gebäuden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt maximal 0,3.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt maximal 0,4.

Die Wandhöhe (WH) wird auf max. 5,50 m und die Firsthöhe (FH) wird auf max. 7,20 m festgelegt. Die unteren Bezugshöhen sind im Planteil mit 534,75 m.ü.NN. eingetragen.

Die Eintragungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind maßgebend.

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO) /überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) /Stellung der baulichen Anlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Es gilt entsprechend den Eintragungen im Rechtsplan offene Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Planteil durch Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sollen im Bereich der privaten Verkehrsfläche erstellt werden. Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

2.5 Versickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende unbelastete Dach- und Hofwasser muss nach Möglichkeit auf dem privaten Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

2.6 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

2.7 Schutz des Oberbodens (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Oberboden ist fachgerecht abzutragen und im Plangebiet wiederzuverwerten. Die Lagerung des Oberbodens darf höchstens in Mieten mit einer Höhe von zwei Metern erfolgen. Sollte die Lagerung länger als sechs Monaten andauern, so ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

2.8 Reduktion von Lichtemissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende Natrium-Niederdruckdampfleuchten oder Lampen gleicher Funktionserfüllung zu verwenden. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist zielgerichtet nach unten auf die Verkehrsflächen auszurichten.

2.9 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Fläche von 1 m²/ Grundstück und nur an Gebäude befestigt zugelassen. Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschoss im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses angebracht werden. Nicht zur Fassade parallel angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 1,0 m vor die Fassade vorspringen. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Strich-, Wechsel- oder Blinklicht sind nicht zulässig.

2.10 Baumpflanzung auf Privatgrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf dem Privatgrundstück ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein heimischer standortgerechter mittelkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität mindestens Hochstamm StU 14-16). Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

2.11 Freiflächengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Gestaltung der wohnungsbezogenen Frei- und Gartenflächen so mit den benachbarten Grundstücken abzustimmen, dass insgesamt eine in Bezug auf die Geländehöhen und den Geländeverlauf homogene Oberfläche entsteht (niveaugleicher Übergang zu Nachbargrundstücken). Tiefer- oder höherliegende Vorgartenflächen sind ans Straßenniveau anzupassen.

Zur Herstellung von Geländeübergängen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 Meter zulässig. Stützmauern sind nur mit einem Abstand von 0,50 m gegenüber öffentlicher Flächen zulässig. Sie sind als Beton- oder Natursteinmauern auszuführen.

Die befestigten Grundstücksflächen (KFZ-Stellplätze, Garagenzufahrten, ...) sind als wassergebundene Decken, Schotterrasen, als Pflasterflächen oder Natursteinpflaster auszuführen. Geeignete Beläge sind Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Betonrasensteine, Dränpflaster. Asphaltbeläge oder betonierte Flächen sind nicht zulässig.

Die nicht überbauten, unbefestigten Grundstücksflächen (Vorgärten, Gärten) sind als Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten.

Einfriedungen sind nur bis max. 1,0 m zulässig. Metallzäune sind zu begrünen. Nicht zulässig sind plastikummantelte oder Stacheldrahtzäune. Einfriedungen sind nur mit einem Abstand von 0,50 m gegenüber öffentlichen Flächen zulässig. Damit die Durchgängigkeit des Gebiets für Kleinsäuger (Igel) und Amphibien erhalten bleibt, wird empfohlen Zäune und sonstige Barrieren mindestens 10 cm vom Boden abzusetzen (freizulassen).

Sichtschutzanlagen sind nur zur Abschirmung von Terrassen und nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Es wird empfohlen diese als freiwachsende Hecken oder als begrünte Sichtschutzblende auszuführen.

3. Sicherung von Bodenfunden

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 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 der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

4. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Bebauungsvorschriften gilt § 31 BauGB.

5. Ordnungswidrigkeiten

Auf die Ordnungswidrigkeitsvorschriften nach § 75 LBO und § 213 BauGB wird hingewiesen.

Engen, 21.04.2020

Bürgermeister:



Johannes Moser

Planer:



Matthias Distler
Stadtbaumeister