

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

### **„IM WIESENGRUND“**

Gemeinde Eigeltingen  
Gemarkung Reute

#### INHALT

- A. RECHTSGRUNDLAGEN
- B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- D. HINWEISE

## A. GRUNDLAGEN

### 1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes 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).
- Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Neufassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 d.G. vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749).
- 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 16. Juli 2013 (GBl. S. 209).

## B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4, Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen.
- 1.3 Ausnahmsweise zulässig sind die nachfolgenden in § 4 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen:
  - maximal eine Ferienwohnung (Beherbergungsgewerbe)
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 1.4 Nicht zulässig sind die nachfolgenden in § 4 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen:
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

die Grundflächenzahl (GRZ),  
die Höhe der baulichen Anlagen (HF),  
die Zahl der Vollgeschosse.

Dazu sind die nachfolgenden Festsetzungen und die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Planteiles maßgebend.

## 2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf betragen: 0,40

## 2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt mit: maximal **2 Vollgeschossen**

## 2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die zur Festsetzung baulicher Anlagen verwendeten Maße und Bezugspunkte werden wie folgt definiert:

### 2.4.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) dient nur als Bezugshöhe zur Festsetzung der maximalen Firsthöhen. Sie ist für das jeweils vorgesehene Baugrundstück im Rechtsplan durch Festsetzung auf NN als bestimmt.

Es wird empfohlen sich bei der Wahl der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss an der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe zu orientieren. Abweichungen nach unten und nach oben sind zulässig, wobei sich jedoch die maximale zulässige Firsthöhe immer auf die im Rechtsplan festgelegte EFH bezieht.

Alle Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gelten auch für die zulässigen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen.

Es wird empfohlen Kellergeschosse hochwassersicher und aufgrund möglicher unterirdischer Wasserströme wasserdicht auszuführen.

### 2.4.3 Firsthöhe (HF)

Die Firsthöhe wird gemessen ab der im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhen):

- bis zum First der Dachoberfläche (HFS) bei Satteldächern (beidseitig geneigte Dächer mit Dachneigungen  $DN \geq 15^\circ$  siehe örtliche Bauvorschriften)
- bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche (HFP) bei Pultdächern (einseitig geneigte Dächer mit Dachneigung  $DN \geq 15^\circ$  siehe örtliche Bauvorschriften)
- bis zum höchsten Punkt der Dachoberfläche (HFFD) oder gegebenenfalls der Oberkante Attika bei Flachdächern und allen anderen geneigten Dächern bis  $15^\circ$  Dachneigung (siehe örtliche Bauvorschriften)

Sie ist wie folgt festgelegt:

Für Satteldächer mit (HFS):	max. 8,40 m
Für Pultdächer mit (HFP):	max. 7,50 m
Für Flachdächer mit (HFFD):	max. 6,50 m

Höhenversetzte, gegenläufige Pultdächer werden bei der Höhenfestsetzung wie Satteldächer behandelt.

Hinweis: Entsprechend den Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften werden Dächer mit Dachneigungen unter 15° wie Flachdächer behandelt.

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.
- 3.3 Die zulässige Stellung der baulichen Anlagen ist im Plan durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzt. Dabei stehen zwei rechtwinklig zueinander liegende Richtungen zur Wahl. Abweichungen (auch in geringen Winkelgraden) von dieser Festsetzung sind ausgeschlossen. Bei Satteldächern und Pultdächern wird die Richtung durch die Firstlinie bestimmt, bei Flachdächern und Zeltdächern durch die Außenwände des Gebäudes.

### 4. Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9, Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- 4.2 PKW-Garagen (GA), Carports (CA) und Stellplätze (ST) sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der durch Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung 1990 ausgewiesenen Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig. Die jeweilige Zulässigkeit innerhalb der Flächen richtet sich nach den angegebenen Kürzeln. Bei der Errichtung von Garagen sind die Stauräume gem. Ziffer 2.2 der Örtlichen Bauvorschriften zu berücksichtigen.  
  
Allseitige offene Stellplatzüberdachungen, sogenannte Carports (CA), können bei ausreichender Sicht in den Verkehrsraum auch ohne Stauraum ausgeführt werden.
- 4.3 Zur Sicherung der öffentlicher Grünflächen an den Erschließungsstraßen sowie von erhaltenswerten Bäumen (PFB) sind in diesen Bereich Aus- und Einfahrten auf die Grundstücke nicht zulässig.
- 4.4 Angrenzende Feldwege dürfen nicht zur Erschließung des Baulandes genutzt werden.

## 5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Sichtdreiecke (§ 9, Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sowohl bei der äußeren Verkehrsanbindung als auch bei der inneren Verkehrserschließung sind die notwendigen Sichtfelder gemäß den Richtlinien Rast06 einzuhalten. Des Weiteren sind auch die Grundstückszu- und -ausfahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder dauerhaften Benutzung ab einer Höhe von 0,60 Metern freizuhalten.

## 6. Flächen mit Leitungsrechten (§ 9, Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung sind Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der öffentlichen Ver- und Entsorgung im Plan eingetragen. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind verpflichtet, die Verlegung und Unterhaltung der Leitungen und der damit verbundenen Einrichtungen zu dulden. Flächen mit Leitungsrechten sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Hecken freizuhalten. Anderweitige als die Hausgartennutzung sind nur nach Prüfung und Zustimmung durch das Versorgungsunternehmen bzw. den Leitungsträger zulässig.

Quer durch das Plangebiet verläuft eine 20-kV-Freileitung der ENBW. Die derzeitige Leitungs-führung ist im Bebauungsplan eingetragen. Aus diesem Grund wird die Leitung im Plangebiet unterirdisch zwischen den beiden vorhandenen Masten geführt. Zur Sicherung werden entsprechende Leitungsrechte im Grundbuch und Rechtsplan eingetragen. Eine Unterbauung der Leitung ist nicht zulässig. Dabei müssen die geforderten Abstände nach DIN VDE 0105 zu den spannungsführenden Leiterseilen eingehalten werden. Mit dem Bauantrag zur Erstellung von Gebäuden sind die Bestätigung der erfolgten Überprüfung der beabsichtigten Abstände und die Zustimmung der ENBW vorzulegen.

## 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 7.1 Grünfläche G1

Im Bereich zwischen der bestehenden Bebauung und dem Plangebiet erfolgt die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche.

## 8. Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen

### a) Textliche Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:

- schonender Umgang mit Grund und Boden
- Einbau von offenporigem wasserdurchlässigem Pflaster, zum Erhalt bestimmter Bodenfunktionen, wo technisch und nutzungsbedingt möglich
- Umfriedungszäune sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu errichten, um Kleinsäugern eine Durchwanderung zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zugelassen.
- Extensive oder intensive Begrünung aller Flachdächer
- Nördliche Randeingrünung mit Obstbäumen im Sinne der bereits bestehenden Streuobstgürtel um den Siedlungsbereich
- Anlegen eines Hochwasserschutzgrabens entlang des östlichen Geltungsbereichs
- Pflanzgebot für einen Heckenzaun entlang des nördlichen und östlichen Geltungsbereichs als Schutzstreifen zur angrenzenden Ackernutzung

## b) Gesetzliche Grundlagen:

- Verbot des Einsatzes von Spritzmitteln in den öffentlichen und privaten Grünflächen,
- fachgerechtes Lagern und Transportieren von abgeschobenem Oberboden gemäß DIN 18915 Blatt 2
- Verbot des Einbaus von Sickerschachtanlagen
- Baumfällungen/Rodungen außerhalb der Brutzeit, von Oktober bis Februar (§39 BNatSchG)

## c) Empfehlungen:

- Randeingrünung als Übergang zur freien Landschaft und gute Durchgrünung - Naherholung
- Berücksichtigung von klimatischen Wirkungen durch Verwendung heller Baustoffe,
- Reduzierung der versiegelten Flächen im privaten Bereich (Wege, Garageneinfahrten, Stellplätze und Terrassen)
- Beschattung von Gebäuden durch Bepflanzung
- Berücksichtigung der Grundsätze des solaren Bauens
- Berücksichtigung der Grundsätze des ökologischen Bauens
- Reduzierung von Erdmassenbewegung, möglichst „Gleichgewicht“ von Bodenabtrag und Bodenauftrag
- die Schaffung eines möglichst vernetzten Systems an Fußwegen, auch im Hinblick auf eine Erholungsvorsorge (durch Anbindung an vorhandene Wirtschaftswege und Fußweg gegeben).
- Anbringen von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse in den Hausgärten
- Erhalt der bestehenden Obstbäume
- Vor einer baulichen Umnutzung des leerstehenden Bauernhauses ist das Gebäude auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu untersuchen. Sollten Tiere gefunden werden, sind die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und die Arbeiten einzustellen.
- Erhalt des Obstbaumbestands westlich der Straße „Im Wiesengrund“

**8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Schwerpunkte des Eingriffs liegen in den Schutzgütern Tiere und Pflanzen sowie dem Boden. Die Eingriffe durch Versiegelung und Überbauung können nicht durch die festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden. Im Schutzgut Flora / Fauna ergibt sich im ein verbleibendes Defizit von 19.360 Ökopunkte Nach der Arbeitshilfe des Umweltministeriums Baden-Württemberg ergibt sich im Schutzgut Boden ein verbleibendes Defizit von 57.146 Ökopunkte. Der Eingriff in die Schutzgüter ist durch die nachfolgenden Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Das gesamte Defizit beträgt 76.506 Ökopunkte.

Mehrere, außerhalb des Plangebiets liegende, externe Ersatzmaßnahmen werden von der Gemeinde zum Ausgleich des entstehenden Eingriffs in die Schutzgüter Boden und Tiere und Pflanzen verwendet. Die exakte Erläuterung und Detailierung der einzelnen Maßnahmen ist in der Anlage „Kompensationsmaßnahmen Bebauungsplan Im Wiesengrund“ im Umweltbericht von Büro für Freiraumplanung Beate Schirmer zu entnehmen.

- K1 - Herstellen der Durchgängigkeit im Krebsbach und Verbesserung der Gewässerstruktur im Krebsbach und Brielbach

Flurstück Nr. :	137 Teil, Krebsbach
Fläche :	punktueller Maßnahme
Gewinn :	Obere Wiesen
Gemarkung :	Eigeltingen
Eigentümer :	Gemeinde Eigeltingen
Umsetzungszeitpunkt :	Sommer 2013
Herstellungskosten :	111.509,28 €

Das Herstellen der Durchgängigkeit am Krebsbach und am Brielbach, verursachte Herstellungskosten gemäß zahlenmäßiger Nachweis des Regierungspräsidiums Freiburg, in Höhe von 111.509,28 €. Bei einem in Anspruch genommenen Förderanteil von 70%, stehen der Gemeinde durch die Maßnahmen +133.636 Ökopunkte als Kompensationsleistung zur Verfügung. Die verbleibenden +57.130 Ökopunkte werden für einen anderen Bebauungsplan verwendet.

Der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Flora/Fauna ist mit der Maßnahme aus der Gewässerentwicklung vollständig ausgeglichen.

#### **9. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzbindungen)** (§ 9, Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Erhalt von Bäumen und Sträuchern:

Die mit entsprechenden Planzeichen (PFB) gekennzeichneten, vorhandenen Bäume und Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. In jeder Phase der Baudurchführung, besonders bei Auf- und Abtragungsarbeiten im Wurzelbereich, sind die Gehölze vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und durch entsprechende Schutzmaßnahmen Vorsorge zu treffen (siehe DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“). Bei natürlichem Abgang der Bäume/Sträucher ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

#### **10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote)** (§ 9, Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Für die nachfolgend festgesetzten Pflanzungen sind die geeigneten Pflanzen aus der Liste des Grünordnungsplanes zu übernehmen.

##### 10.1 Pflanzgebot 1(PFG 1)

Als Straßenbäume sind entsprechend Planeintrag standortgerechte, heimische Hochstämme 2. Ordnung zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzungen entlang der Erschließungsstraßen dürfen die Sicht der Kraftfahrer nicht einschränken. Ziel ist, eine Durchgrünung des Straßenraums zu erhalten (Sonnen- und Schattenlagen), zu einer Verbesserung des Landschaftsbilds und des Siedlungsklimas beizutragen und für Tier- und Pflanzenarten zusätzliche Lebensbereiche (im Kronenraum) zu schaffen.

Im Bereich privater Grundstücke sind diese mit Standortfestlegung zu pflanzen und zu unterhalten. Die private Pflanzung kann auf das Pflanzgebot PFG 3 angerechnet werden.

## 10.2 Pflanzgebot 2(PFG 2)

Im Bereich der nördlichen Grünfläche sind standortgerechte, heimische Obst-Hochstämme zu pflanzen und zu unterhalten. Ziel ist, eine landschaftsgerechte Eingrünung der Bebauung zu erreichen und einen Beitrag im Sinne der Biotopvernetzung zu leisten.

## 10.3 Pflanzgebot 3 (PFG 3)

Im Plangebiet ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Hochstamm innerhalb des Baulands zu pflanzen und zu unterhalten. Der Standort kann frei gewählt werden. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muß jedoch mindestens 3,0 m und zu den Beleuchtungskörpern der öffentlichen Straßenbeleuchtung mindestens 5,0 m betragen. Der Erhalt von vorhandenen Bäumen und das Pflanzgebot PFG1 auf privaten Grundstücken können angerechnet werden.

Es wird empfohlen im Garten des Grundstücks ein Obsthochstamm zu pflanzen. Es wird außerdem empfohlen bei allen Baumpflanzungen die Verschattung des Nachbargrundstücks und insbesondere der Gebäude und Solaranlagen zu vermeiden.

## 10.4 Pflanzgebot 4 (PFG 4)

Anpflanzung Heckenzauns als Übergang zur freien Landschaft, im Bereich des ausgewiesenen Pflanzgebots. Eine Bebauung mit Nebenanlagen ist in diesem ausgewiesenen Bereich nicht gestattet. Die Arten sind aus heimischen Gehölzen zusammenzustellen, z. B. Hainbuche, Rotbuche oder Liguster. Die Hecke ist regelmäßig zu schneiden und in Form zu halten. Die Maßnahme dient zur Pufferung der Emissionen aus der angrenzenden Bewirtschaftung der Felder.

## 10.5 Pflanzgebot 5 (PFG 5)

Alle flachen oder flach geneigten Dächer (z.B. von Hauptgebäuden, Garagen und Nebenanlagen) mit Neigungen von 0-15 Grad sind zu begrünen. Zur Ausführung macht der Grünordnungsplan entsprechende Vorschläge.

## 10.6 Die Hausgartenfläche ist gärtnerisch anzulegen. Nicht zulässig sind geschotterte Gartenflächen mit Ausnahme des Spritzwasserschutz als Einkornschüttung im Sockelbereich (Traufstreifen).

## 10.7 Die Gemeindeverwaltung überprüft nach Abschluss der Bauarbeiten diese Pflanz- und Erhaltungsgebote. Die Gemeinde kann den Grundstückseigentümer durch Bescheid dazu verpflichten, das Pflanzgebot innerhalb angemessener Frist zu erfüllen.



**11. Ausnahmen und Befreiungen**

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 31 BauGB.

**12. Ordnungswidrigkeiten**

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

**C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN****1. Bodenfunde**

(§ 9, Abs. 6 BauGB)

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 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.

## D. HINWEISE

### 1. Geltungsbereich (§ 9, Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Planeintrag der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

### 2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9, Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO)

Auf die Örtlichen Bauvorschriften „Im Wiesengrund“ wird hingewiesen.

### 3. Umweltbericht

Auf den Umweltbericht und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vom Büro Schirmer, Hilzingen wird hingewiesen.

### 4. Pflanzlisten

Auf die Anlage zum Umweltbericht „Empfehlungslisten für Pflanzmaßnahmen“ wird hingewiesen.

### 5. Landwirtschaft

Unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen kann es zu Emissionen, wie Staub, Gerüche und Lärm kommen. Zum Schutz der Bebauung vor Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen soll nördlich jedes Bauabschnitts provisorisch ein 10 m breiter Grünstreifen angelegt werden.

Eigeltingen, 04.04.2016

Bürgermeister :



Planer :

