

Gemeinde Eigeltingen
Kreis Konstanz

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3. Änderung des Bebauungsplans

„KLEIN ÖSCHLE IV“

in Eigeltingen

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- | | | |
|----|--|---|
| 1. | Baugesetzbuch (BauGB) | i.d.F. vom 03.11.2017 |
| 2. | Baunutzungsverordnung (BauNVO) | i.d.F. vom 21.11.2017 |
| 3. | Planzeichenverordnung (PlanzV) | i.d.F. vom 18.12.1990
zuletzt geändert durch
Art. 3 G v. 4.5.2017 |
| 4. | Landesbauordnung für Baden- Württemberg (LBO) | i.d.F. vom 05.03.2010
zuletzt geändert durch
G v. 18.07.2019 |
| 5. | Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg | i.d.F. vom 24.07.2000
zuletzt geändert durch
Art. 16 G v. 21.5.2019 |

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.
- 1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO
- 1.1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO zulässigen Anlagen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGb i.V.m. § 16 (2) BauNVO

Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die

- 2.1 maximal zulässige **Grundfläche** (GR) der baulichen Anlagen (Hauptbaukörper), (siehe Eintragungen im Lageplan),
- 2.2 **Höhe der baulichen Anlagen.** Die Festsetzung erfolgt durch die Bestimmung der für jedes Baugrundstück festgesetzten maximalen Firsthöhe, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen ist.
- 2.3 Wenn eine Garage im Untergeschoss der Wohngebäude der Baugrundstücke 6-8 eingebaut wird, darf die unter Ziff. 2.2. und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte, maximale Firsthöhe ausnahmsweise um maximal 1,00 m überschritten werden. Das Einvernehmen der Gemeinde gemäß § 36 BauGB ist für die Erteilung der zu beantragenden Ausnahme zwingend erforderlich.

3. BAUWEISE § 9 (1) 2 BauGB

- 3.1 Im gesamten Plangebiet ist die **offene Bauweise** gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
Gemäß Eintragungen im Lageplan sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (1) BauNVO

- 4.1 Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die zeichnerisch festgesetzten **Baugrenzen**.
- 4.2 Die **Stellung der baulichen Anlagen ergibt** sich durch die Angaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE § 9 (1) 4 BauGB

- 5.1 Bauliche **Nebenanlagen** im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig jedoch mit folgenden Einschränkungen:
 - Anlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig
 - Nebengebäude sind nicht zulässig im Bereich der festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen.
- 5.2 **Nebenanlagen für öffentliche Versorgungseinrichtungen** (Anlagen für die Stromversorgung, Zuleitungen für die Straßenbeleuchtungen und Verteilerkästen) sind gem. § 14 (2) BauNVO i.V.m. § 9 (1) 13 auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig jedoch nicht im Bereich der festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen.
- 5.3 **Garagen und überdachte Stellplätze** (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die privaten Zufahrten vor Garagen müssen mind. 5,00 m tief sein, vor Carports mind. 2,00 m. die max. Außenwandhöhe (WH) von Garagen und Carports darf 2,70 m nicht überschreiten. Garagen sind nur in gestalterischem Zusammenhang mit den Hauptbaukörpern zulässig.

6. ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN § 9 (1) 6 BauGB

- 6.1 Es sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

7. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN § 9 (1) 10 BauGB

- 7.1 - entfällt-

8. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB

- 8.1 **Die Flächen für den öffentlichen Verkehr und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (Mischfläche) sind im Lageplan eingezeichnet.
Hinweis: Die Flächenaufteilung in Mischfläche bzw. Geh-, und Fahrflächen sowie Parkplätze und Verkehrsgrün kann in der Ausführungsplanung noch geringfügige Veränderungen erfahren.

9. GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB

- 9.1 **Öffentliche Grünflächen:** Es sind öffentliche Grünflächen festgesetzt (siehe zeichnerische Festsetzungen im Lageplan).
Hinweis: Öffentliche Grünflächen dienen gleichermaßen dem Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auch der Erholung und der landschaftlichen Wegeanbindung.

- 9.2 **Private Grünflächen:** siehe zeichnerische Festsetzungen im Lageplan.
Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind, als naturnahe Garten- und Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Zufahrten mit wassergebundenen und versickerungsfähigen Belägen wie z.B. Rasenfugen- und Rasengittersteinen sind zulässig. Die Bepflanzung soll entsprechend der dem Bebauungsplan als Anlage beiliegenden Pflanzliste erfolgen.

10. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) 14 und 15 BauGB

- 10.1 **Pflanzgebot für Bäume und Sträucher**
Auf den zeichnerisch festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind standortheimische Laubgehölze laut Pflanzliste zu pflanzen, ihr Bestand ist durch dauerhafte Pflege zu erhalten.
- 10.2 **Schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers**
Für das Plangebiet ist eine Mischsystemsentwässerung festgesetzt. Das nicht schädlich belastete Oberflächenwasser von Dachflächen und befestigten Hofflächen wird entsprechend den wasserrechtlichen Regelungen in private Retentionsmulden eingeleitet, deren Überlauf an den Mischwasserhausanschlusschacht eingeleitet wird.
- 10.3 **Stellplätze, Grundstückszufahrten, Terrassen und Gehwege** sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Pflasterungen mit offenen Fugen, Kiesbeläge, Rasengittersteine, Schotterrassen, etc.).

C. HINWEISE

1. GRÜNORDNUNGSPLAN

Parallel zum Bebauungsplan wurde eine Eingriffsbilanzierung und Ausgleichskonzept durch die Gemeinde Eigeltingen erarbeitet. Die wesentlichen Aussagen wurden übernommen. Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dem Ausgleich des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne des § 1a BauGB. Es handelt sich dabei um Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 und Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 BauGB.

2. BIOTOPSCHUTZ

- entfällt -

3. FREIFLÄCHENGESTALTUNG UND -PFLEGE

Die festgesetzte Bepflanzung ist bis spätestens 2 Jahre nach Beginn der Baumaßnahme herzustellen. Nach der Realisierung sind die Vegetationsflächen regelmäßig zu pflegen und ihr Bestand zu sichern. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Grundstücksflächen ohne bauliche Anlagen sind, soweit sie nicht für Stellplätze oder Zufahrten verwendet werden, gem. § 9 LBO gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Jedem Baugesuch ist ein Plan mit der beabsichtigten Gestaltung der Freiflächen mit Eintrag der Pflanzbindungen sowie der Entwässerungsanlagen (evtl. Zisternen) beizufügen.

4. BELANGE DES GRUNDWASSERSCHUTZES

Das Waschen von Autos ist gemäß den Vorschriften bei dem vorgesehenen Entwässerungssystem sowohl auf den öffentlichen Straßen sowie auf den privaten Grundstücksflächen unzulässig.

Das anstehende Grundwasser ist im Voraus zu erkunden und bei den Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich) so ist dieser Aufschluss nach § 37 (4) WGH unverzüglich beim Landratsamt Konstanz –untere Wasserbehörde- anzuzeigen. Eine Wasserhaltung bzw. Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers i.S. § 3 WHG unzulässig.

Die Verlegung von Drainagen (Ringdrainagen, Flächendrainagen) mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht erlaubt. Eine ständige Grundwasserabsenkung ist auszuschließen.

Bei einer eventuellen Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesonden muss ein Zufluss von der Erdoberfläche und ein stockwerksübergreifender Grundwasserfluss

durch eine Ringraumabdichtung sicher verhindert werden. Dies verhindert, dass verschiedene Stockwerke kurzgeschlossen werden und evtl. oberflächennahe Verunreinigungen auch in tiefere Grundwasserstockwerke gelangen. Mit der jeweiligen Bohranzeigen nach § 37 WG ist dem Landratsamt Konstanz die Lage, die vorgesehene Ausbauart und Tiefe mitzuteilen und die Nutzung zu beantragen. Die Bohrungen sind nach dem Einbau grundsätzlich zu verpressen.

5. DENKMALSCHUTZ / ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten mind. 14 Tage vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78214 Singen, 07731/61229 oder 0171/13661323) mitzuteilen. Der Abtrag des Oberbodens hat unter Aufsicht des Kreisarchäologen oder Mitarbeitern des Landesdenkmalamtes zu erfolgen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Denkmalpflege (79098 Freiburg, 0761/2083570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen um Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

6. BAUGRUND

Eine Baugrundvorerkundung ist lediglich bezüglich der Regenwasserversickerung erfolgt. Das Gutachten des Ingenieurbüros Buchholz und Partner, Heiligenberg liegt der Gemeinde vor. Es ersetzt keine bauwerksspezifischen Baugrundgutachten.

Geologische Schichtenfolge (vereinfacht):

Oberboden (Mutterboden) ca. 20 cm

Schluffiger Ton bis in eine Tiefe von ca. 4,40 m, Ton, schluffig, Bodenklasse 4;

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist in dem tonigen Untergrund mit Werten von weit unter 1×10^{-6} m/s gegeben und somit gemäß ATV A 138 als nicht sickertfähig geeignet.

7. BELANGE DES BODENSCHUTZES

- Altablagerungen

Beim Antreffen von Altlasten ist das Landratsamt, Untere Wasserbehörde zu informieren und mit diesen die erforderlichen Maßnahmen zur Sanierung der Bodenbelastungen / Altlasten zu treffen. Als Nachweis kann eine Bestätigung der Unteren Wasser- / Bodenschutzbehörde über die ordnungsgemäße Sanierung der Bodenbelastung / Altlast gefordert werden.

- Bodenuntersuchung

Zum Plangebiet wurde ein ingenieurbioologischer Kurzbericht mit Beurteilung der Versickerungseignung durch das Büro Buchholz und Partner, Heiligenberg erstellt. Die Untersuchung liegt der Gemeinde vor und ist dort einsehbar.

Danach befindet sich unter einer ca. 20 cm dicken Mutterbodenschicht bis ca. 4,40 m unter Geländeoberkante stark schluffiger Ton. Für die Versickerungsfähigkeiten wurden mittlere kf-Werte weit unter 1×10^{-6} angenommen (sehr schwach durchlässig). Die Wasserdurchlässigkeit lässt damit keine Versickerung des Regenwassers zu.

- Bodenschutz

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 4 (2) BodSchG; §§ 1, 202 BauGB; §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Die vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz herausgegebenen Merkblätter sind zu beachten und den Bauherren mit der Baugenehmigung auszuhändigen.

Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Auf Untergrundverdichtungen innerhalb der Baugrundstücke ist soweit als möglich zu verzichten.

Baustellenabfälle sind in verwertbare bzw. nicht verwertbare Fraktionen zu trennen und entsprechen einer ordnungsgemäßen Verwertung / Entsorgung zuzuführen.

8. BELANGE DER WASSERVERSORGUNG / WASSERWIRTSCHAFT

Die Trinkwasserversorgung und die Löschwasserbereitstellung für den Planbereich wird im Rahmen der Erschließung gesichert.

9. BELANGE DER ABWASSERBESEITIGUNG / REGENWASSERBESEITIGUNG

Bei der Nutzung von Regenwasser auf Privatgrundstücken z.B. durch Zisternen sind die entsprechenden Hygienevorschriften zu beachten. Für die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser bedarf es einer Genehmigung durch die Gemeinde. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten sowie eine Herbizidanwendung ist im Einzugsbereich der Regenwassernutzung untersagt. Dachbeläge aus nicht beschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen sind unzulässig. Die Untergeschosse sind in aller Regel im Freispiegel entwässerbar. Sollte dies nicht der Fall sein, macht dies ggf. eine Hebeanlage erforderlich. Die Ausführung des Kellers wird generell als „wasserdichte Wanne“ empfohlen. Die Einleitung von Drainagewasser in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

10. HÖHENAUFNAHMEN

Die im Lageplan dargestellten Höhenlinien und Einzelhöhen können nur Richtlinien für die tatsächlichen Geländebeziehungen sein. Sie sind vor Beginn der Objektplanung von einem vereidigten Geometer aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung der Gemeinde abzustimmen. Jedem Baugesuch sind amtliche Höhenschnitte am Hausgrund der Wohngebäude mit Darstellung des vorhandenen sowie geplanten Geländeverlaufs von einer Grundstücksgrenze zur anderen sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße beizufügen.

11. ANLAGEN FÜR DIE ÖFFENTLICHE VERSORGUNG

Das Anbringen von Anlagen für die Straßenbeleuchtung ist gem. § 26 BauGB vom Eigentümer zu dulden. Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen Niederspannungsanlagen für die Stromversorgung sowie Fernmeldeeinrichtungen (Strom- und Schaltkästen etc.) in einem Geländestreifen von 1,00 m zulässig und zu dulden.

Auf den privaten Grundstücksflächen ist in einem Geländestreifen von 0,30 m entlang der öffentlichen Straße Betonrückenstützen, soweit sie für die Straßenrandeinfassung notwendig sind, zulässig und zu dulden.

12. BELANGE DER VERKEHRSSICHERHEIT

Das im Plan dargestellte Zufahrtsverbot entlang des Feldweges gilt auch für die Bauzeit der Einzelvorhaben.

13. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

- entfällt -

14. PLANFERTIGUNG

Bebauungsplan: Ing. Büro Reckmann GmbH Henkerberg 12
88696 Owingen, Tel.: 07551 – 9248-0

Grünordnungsplan: Gemeinde Eigeltingen Krumme Straße 1
78253 Eigeltingen, Tel.: 07774 – 9322-0

Plangrundlage und
Erschließungsplanung: Ing. Büro Reckmann GmbH Henkerberg 12
88696 Owingen, Tel.: 07551 – 9248-0

Geologisches Gutachten: Ing.- Büro Buchholz und Partner
Röhrenbach 16
88633 Heiligenberg, Tel.: 07554 - 9119

Die Bestandteile des Bebauungsplanes sind der Lageplan Nr. 1 sowie die Planungsrechtlichen Festsetzungen mit Hinweisen und Anlagen.

Original entwurf aufgestellt vom Planfertiger, Ing. Büro Reckmann GmbH 30.06.2008;
Abgeändert durch die Gemeindeverwaltung, zuletzt am 16.09.2019

Gebilligt vom Gemeinderat
Eigeltingen, den 16.09.2019


Bürgermeister Fritsch
Gemeinde Eigeltingen