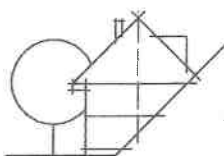


Gemeinde Hohentengen a.H.
Landkreis Waldshut

Bebauungsplan
„Äußere Auen II“
Ortsteil Hohentengen

Planung Gem. Hohentengen a.H.



INGENIEURBÜRO ELMAR MAIER, DIPL.-ING. BAUWESEN
KIRCHSTRASSE 9 / 79801 HOHENTENGEN AM HOCHRHEIN
TEL: 07742/92440, FAX: 924420, INFO@BAUINGENIEUR-MAIER.DE

Aufgrund **des § 10 des BauGB** in der Fassung der **Bekanntmachung** vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit **§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** jeweils in der derzeit gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der **Gemeinde Hohentengen a.H.**

am ...

die Satzung zum **Bebauungsplan „Äußere Auen II“** beschlossen.

§ 1

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. Textteil
2. Zeichnerischer Teil vom 09. April 2015
 - 2.1 Straßen- und Baugrenzenplan (Maßstab 1:500)
 - 2.2 Gestaltungs- und Grünordnungsplan (Maßstab 1:500)

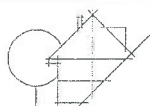
Als Anlagen sind beigefügt:

3. Begründung
4. Umweltbericht mit Anhängen: A1 – A3 und Anlagepläne
Konfliktplan M 1:500, Maßnahmenplan M 1:500
5. Schemaschnitt zur Höhenfestsetzung (Maßstab 1:100)
6. Schemaschnitt Mulden- Rigolenversickerung (öffentlich) (Maßstab 1:50)
7. Übersichtsplan (Maßstab 1:2000)
8. Technisches Merkblatt Mehrsparteneinführung (Hausanschlüsse)

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung des Geltungsbereiches im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Äußere Auen II“ Ortsteil Hohentengen (§ 1, Ziffer 2).



§ 3

Festsetzungen des BBP

A Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich des **Bebauungsplanes** "Äußere Auen II" wird aufgrund der folgenden Rechtsgrundlagen festgesetzt:

1. §§ 1 – 2 und 8 – 10 des Baugesetzbuches in der **Fassung** der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) letzte Änderung vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
2. §§ 1 – 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132 BauNVO). Änderung der Baunutzungsverordnung durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. §§ 1 – 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
4. § 3 Abs. 1, §§ 5, 6, 8, 10, 11, 74 und 75 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (BGBl. I S. 617) in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. I S. 581) in der derzeit geltenden Fassung.

B Planungsrechtliche Festsetzungen, Erschließungsmaßnahmen

1. Art der Baulichen Nutzung

1.1 Baugebiet

Der **gesamte** räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt.

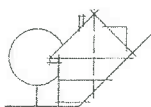
1.2 Ausnahmen

Die in § 4 Abs. 3 Ziffern 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, **Geschossflächenzahl**, der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Trauf- und Firsthöhen der Gebäude, sowie der zulässigen Gebäudetypen mit maximaler Wohnungsanzahl je Einzelgebäude E.



2.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Die Festsetzung der Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Planeintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

2.2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird als **Höchstgrenze** festgesetzt.

2.2.3 Die maximal zulässigen **Gebäudehöhen** (Trauf- und Firsthöhen) nach § 9 Abs. 2 sind festgesetzt und im zeichnerischen Teil tabellarisch angegeben. Als Höhenbezugspunkte sind im Plan an der Westseite zwei Kanaldeckel sowie im Hölzleweg ein Kanaldeckel (nördlich) mit Höhenangaben in m ü. NN eingezeichnet.

2.2.4 Begrenzung der Wohnungsanzahl § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Die maximale Zahl von Wohnungen ist begrenzt auf zwei **Wohnungen** je Einzelgebäude E.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bauweise

Für das gesamte Baugebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

3.2.1 Im zeichnerischen Teil sind die überbaubaren **Grundstücksflächen** nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 23 Abs. 3 und 5 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2.2 Innerhalb der bezeichneten Baufenster sind Einzelhäuser "E", Doppelhäuser "D" oder eine Hausgruppe "H" zulässig. Für die Grundstücke Nr.3 und Nr.6 wird entlang der Straße eine maximale Frontlänge von 17 m festgesetzt. Für die seitlichen Abstände gilt die LBO.

3.2.3 Offene und überdachte Stellplätze, Garagen, sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, mit der Einschränkung, dass offene und überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, im Sinne von § 14 BauNVO innerhalb eines 2m breiten Streifens beidseitig entlang des 6.50 m breiten Straßen,- Rigolenquerschnitts mit Ausnahme der offenen **Stellplätze** auf den Garagenzufahrten nicht zulässig sind (siehe Planeintrag). Des Weiteren gilt die LBO.

4. Maßnahmen zur Begrünung

4.1 Zur äußeren Eingrünung, sowie zur inneren Durchgrünung und Gestaltung des Planungsgebietes sind durch Planeintrag Pflanzgebote für Bäume nach Artenliste A2 festgesetzt.

4.2 Es ist auf jedem Baugrundstück mindestens 1 hochwachsender Obstbaum der Artenliste A2 anzupflanzen. Fremdländische Gehölze sind nicht zulässig. Die Einzelstandorte können bei zwingenden Gründen bis zu 6 m verschoben werden.

4.3 Sämtliche im Nachbarrecht **Baden-Württemberg** geforderten Mindestabstände der Bepflanzungen zu privaten Angrenzern sind einzuhalten.



4.4 Die im Bebauungsplan geforderten Anpflanzungen sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Rechtliche **Grundlage** bildet die DIN 18920.

4.5 Flachdächer oder flach geneigte Dächer von Garagen und Carports sind aus ökologischer Sicht extensiv zu begrünen. Siehe Anhang 2 Umweltbericht Dachbegrünung.

5. Erschließung

5.1 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 9 – 11 BauGB

5.1.1 Öffentliche Verkehrsflächen (Straße, Versickerungsflächen) sind im zeichnerischen Teil angegeben.

5.1.2 Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über den Merktweg. Die vorhandene **Erschließung** der Flurstücke im nördlichen Teil des **Planungsgebietes** der Flst.Nr. 391 und Flst.Nr. 3971 über den Hölzleweg bleibt bestehen.

5.1.3 Die Sichtflächen der Anfahr- und **Annäherungsdreiecke** (siehe Eintragung im zeichnerischen Teil) sind von jeder Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung, oder sonstiger Nutzung über 0,80 m über der Fahrbahnoberkante der **betreffenden** Straße freizuhalten.

5.2 Oberflächenwasser § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

5.2.1 Das anfallende **Oberflächenwasser** der Erschließungsstraße wird in der ausgewiesenen öffentlichen Versickerungsfläche gesammelt und versickert.

5.2.2 Das auf den Baugrundstücken anfallende **Oberflächenwasser** (z.B. auf **befestigten** Zugängen, Dachflächen, Drainagen) muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Das Oberflächenwasser darf nicht unmittelbar in den Untergrund eingeleitet, sondern muss über eine begrünte Erdmulde zur Versickerung gebracht werden. Der Überlauf der Versickerungsmulde darf an den öffentlichen Entwässerungskanal angeschlossen werden.

5.2.3 Garagenzufahrten, Stellflächen, Vorplätze und Terrassen sind wasserdurchlässig anzulegen.

5.3 Freileitungen

Freileitungen zum Zwecke der Baugebietserschließung sind unzulässig.

5.4 Abfallentsorgung

Da die Stichstraßen nicht von **Müllfahrzeugen** befahren werden können, müssen die Eigentümer bzw. Anwohner ihren Abfall zur Entsorgung an der Einmündung in die Erschließungsstraße zur Abholung bereitstellen.



C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§74 LBO)

1. Dächer

1.1 Dachformen

Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer, Winkel- und Walmdächer;
für Garagen und Nebengebäude auch Flachdächer.

1.2 Firstrichtungen

siehe Planeintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes "Äußere Auen II". Sie dürfen dazu abweichend um 90° gedreht werden (zur Verbesserung der **Solaren** Energiegewinnung).

1.3 Dachneigung

Siehe Planeintrag im zeichnerischen Teil.

Die Dachneigungen dürfen 15° nicht unter- und 40° nicht überschreiten. Diese Grenzwerte gelten nicht für Gaupen, untergeordnete Gebäudeteile, sowie überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude. Dächer unter 10° Dachneigung sind als begrünte Flachdächer auszuführen.

Verschiedene Dachneigungen innerhalb einer Dachansicht sind zulässig, wobei für untergeordnete Dachflächen Über- oder Unterschreitungen der zulässigen Dachneigungen erlaubt sind.

1.4 Dachaufbauten

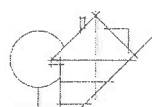
Als Dachaufbauten sind Dachgaupen als stehende Gaupen, als Spitzgaupen oder als SchlepPGAupen zugelassen. Die Gesamtbreite der Gaupen darf ein Drittel der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten; die Ansichtsbreite der Einzelgaupe ist jeweils auf 3,50 m begrenzt. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 2,00 m, der Abstand zwischen den Gaupen mindestens 1,00 m betragen. Die **brandschutzrechtlichen** Vorschriften sind zu beachten.

1.5 Dachdeckung

Zusammenhängende Baukörper sind mit einer in Material und Farbe gleichen Dachdeckung zu versehen. Dacheindeckung aus Blei, Kupfer und Zink sind nicht zulässig.

2. Unterkellerung

- 2.1 Die Untergeschosse der Gebäude im **Geltungsbereich** des Bebauungsplanes sind zur Verhinderung des Eindringens von Sickerwasser und übertretendem **Oberflächenwasser** (z.B. erhöhte Lichtschächte, wasserdichte Keller) zu sichern.



Drainagenanschlüsse an die öffentliche Entwässerung sind nicht zulässig. Es dürfen lediglich die Überläufe der privaten Versickerungsmulden an das öffentliche Netz angeschlossen werden.

3. Garagen und Stellplätze, oberirdische Nebenanlagen

3.1 Nach § 37 LBO sind Stellplätze und **Garagen** in ausreichender Zahl herzustellen. Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind im Bebauungsplan nicht verbindlich ausgewiesen. Die Standorte sind bei der **Gebäudeplanung** bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Die Einschränkungen nach Punkt B 3.2.3 sind dabei zu beachten. Die Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück unterzubringen.

3.2 Garagen, Stellplätze und Fahrgassen müssen den Richtlinien für die Anlage des ruhenden Verkehrs und der Garagenverordnung entsprechen.

4. Außenanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

4.1 Die nicht überbauten Grundstücksteile sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

4.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind im Bereich der Sichtdreiecke entlang der öffentlichen Verkehrsfläche in der Höhe auf 0,80 m über Fahrbahn zu beschränken. Um eine Verbesserung des Straßenbildes zu erreichen ist von der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 0,50 m abzurücken.

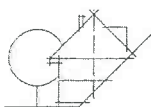
Die Ausführung hat in offener, durchlässiger Weise zu erfolgen.

Massive, geschlossene Abgrenzungen in Form von Wänden und Mauern sind nicht zulässig.

Bei allen Einfriedungen ist das Gesetz über das Nachbarrecht Baden-Württembergs zu beachten.

5. Gelände § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

5.1 Das Gelände verläuft weitestgehend eben. Entlang der südlichen Häuserreihe fällt es zur anschließenden Waldzone hin leicht ab. Im östlichen Drittel des Planungsgebietes verläuft eine stark ausgeprägte, bewaldete Geländesenke in Nordsüdrichtung mit ca. 7 m Tiefe am südlichen Rand. Im flachen oberen unbewaldeten Bereich dieser Senke quert die Erschließungsstraße in West- Ostrichtung. Diese soll mittels einer Winkelstützmauer mit ca. 2 m Höhe zum südlichen Senkenbereich errichtet werden. Somit entfallen aufwendige Anschüttungen und Abböschungen innerhalb des ökologisch geschützten Senkenkopfes. Der nördlich gelegene unbewaldete Senkenbereich mit einer Tiefe von max. 1.50 m auf 0 m nach Norden hin auslaufend soll mit internem **Aushubmaterial** im Zuge der Erschließung angefüllt werden. Ansonsten ist der bestehende Geländeverlauf im Bereich der Baugrundstücke grundsätzlich beizubehalten.



Zulässig sind Gelände**veränderungen** zur Anpassung des Geländes an:

- die Geschossebene
- die Straße und zur Herstellung der Zufahrts- und Zugangsflächen
- die Flächen der **Freisitzplätze**
- den Nachbarsgrundstücksgrenzen bis max. 50 cm Höhendifferenz
(Stützmauer $h = 0,50$ m mit anschließendem **Böschungswinkel** von max. 30°).

5.2 Darüber hinausgehende Anpassungen des Geländes an anschließende Grundstücke sind im Einzelfall zu prüfen und bedürfen einer **Ausnahmegenehmigung**.

5.3 Ein Ausgleich der Erdbewegungen innerhalb des **Planungsgebietes** ist anzustreben. Das anfallende Aushubmaterial der **Erschließungsarbeiten** soll innerhalb des Baugebietes wieder eingebaut werden.

6. Versickerung § 74 Abs. 3 Nr.2 LBO

6.1 Privat

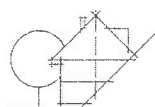
Gemäß BauVorIVO ist die Größe und Lage der **Versickerungsmulde** in den Bauvorlagen darzustellen. Im Regelfall sind 15% der versiegelten Fläche (Dächer, Vordächer, Balkon, Terrasse, Nebenanlagen, versiegelte Wege usw.) als **Versickerungsmulde** mit einer Tiefe von mindestens 25 cm auszubilden. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss 1,00 m betragen. Der Unterbau muss sickerfähig sein, die **Mulde** ist mit Humus abzudecken. Entsprechende Nachweise sollen im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt werden.

Auch beim Einbau einer Zisterne oder anderweitiger Wasserhaltung ist die Versickerungsmulde herzustellen. Bei Notwendigkeit einer Entwässerung im Kellerbereich ist das anfallende Oberflächenwasser in einem **Schacht** zu **sammeln und gegebenenfalls** durch Pumpen der oberflächennahen Versickerung zuzuführen. **Lediglich der Überlauf darf** in die öffentliche Kanalisation geführt werden. Die **Bodenversiegelung** im Planungsgebiet ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, da auch dieses Wasser auf dem Grundstück zu versickern ist.

Die Oberflächenbefestigung auf den Baugrundstücken sind deshalb durch Verwendung von Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit geeigneten Fugen, sowie wasserdurchlässiges Pflaster durchlässig zu **gestalten**.

6.2 Öffentlich

Die öffentliche Versickerungsfläche für das Straßenwasser (Rigole) wird vom Erschließungsträger hergestellt. Die Rigolen dürfen nur an den vorgegebenen Querungen überfahren werden. Sie sind auch während der Bauzeit von jeglicher Ablagerung, Befahrung usw. freizuhalten. Die **Unterhaltungspflicht** obliegt der **Gemeinde**, nach Fertigstellung und Übertragung der Fläche.



6.3 Grünordnerische Festsetzungen

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden zur Kompensation der negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter festgesetzt:

- A1 Umwandlung einer Intensivweide in private Grünflächen
- A2 Pflanzung von heimischen standortgerechten Bäumen im Bereich der Hausgärten.
- A3 Entwicklung einer Magerwiese aus einer Intensivweide.
- P1 Errichtung einer Trockenmauer entlang des Uferweges.

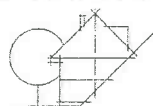
D Hinweise zum Brandschutz und sonstige Empfehlungen

1. Brandschutz

- 1.1 Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 96 cbm pro Stunde über mindestens 2 Stunden, bei einem **Mindestbetriebsdruck** von 1,5 bar im Umkreis von 300 m im Planungsbereich erforderlich und nachzuweisen. Der Abstand der **Hydranten untereinander** sollte nicht mehr als 80 m, und die Entfernung von baulichen Anlagen nicht weniger als 20 m betragen.
- 1.2 Die Zufahrten und Aufstellflächen, sowie deren Größe und Befestigung, sind nach der Verwaltungsvorschrift des **Wirtschaftsministeriums** über Flächen für **Rettungsgeräte** der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen vom 11.08.1988 GABl. S. 653, geändert durch **Verwaltungsvorschrift** vom 21.11.1997 GABl. S. 690) zu bemessen.
- 1.3 Bei einer vorgesehenen Bepflanzung mit Bäumen und beim Aufstellen der Masten für die Straßenbeleuchtung ist darauf zu achten, dass die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nicht tangiert werden.
- 1.4 Die Freihaltung und Zugänglichkeit zu den Hydranten ist stets zu gewährleisten.

2. Mehrsparteneinführung

- 2.1 In dem Baugebiet wird eine einheitliche Mehrsparteneinführung der Versorgungsleitungen vorgeschrieben (privatrechtliche Vereinbarung im Kaufvertrag). siehe auch Anlage 8: Technisches Merkblatt Mehrsparteneinführung



§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 der LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Absatz 4 des BauGB in Verbindung mit § 74 der LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt nach § 10 Absatz 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung der **Genehmigung** in Kraft.

Der Bebauungsplan ist damit amin Kraft getreten.

Hohentengen, den

Martin Benz
Bürgermeister

