

BEBAUUNGSPLAN "Wehrstraße"

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- (1) Baugesetzbuch (BauGB)
- (2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung – Bau NVO)
- (3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 -)
- (4) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in den jeweils gültigen Fassungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der maximal bebaubaren Grundfläche, der mindestens erforderlichen Dachneigung, der zulässigen Firsthöhe und der Zahl der Wohneinheiten.
- (2) Die maximal bebaubare **Grundfläche** beträgt 200 m² je Grundstück mit Hauptanlagen. Nebenanlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO sind zusätzlich bis 100 m² zulässig.
- (3) Die höchstzulässige **Firsthöhe** beträgt maximal 10,50 m über Straßenniveau, gemessen ab Straßenoberkante beim Baugrundstück auf Höhe der Gebäudemitte.
- (4) Die **Dachneigung** muss mindestens 15° betragen.
- (5) Die **Zahl der Wohneinheiten** (WE) beträgt maximal 5 WE pro Gebäude.

§ 3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

§ 4 Nebenanlagen

Stationäre Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sowie deren nach außen gerichteten Komponenten dürfen nur dann aufgestellt werden, wenn die im "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" aufgeführten Abstände und Schalleistungspegel eingehalten werden.

Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärminderungstechnik aufgestellt und betrieben werden.

Ggf. muss durch schalldämmende Maßnahmen (Einhausung, zusätzliche Abschirmungen, Änderung der Aufstellung) für entsprechend niedrige Geräuschemissionen gesorgt werden.

§ 5 Schutz von Fledermäusen und Vögeln

- (1) Die Bäume im Gebiet sollten außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und außerhalb der Brutzeit der Vögel gefällt werden. In Anlehnung an § 39 Bundesnaturschutzgesetz wird der Zeitraum zwischen Oktober und Februar für diese Arbeiten empfohlen.
- (2) Vorhandene Nistkästen an zu fällenden Bäumen sollten vor Beginn der Brutzeit an einen Baum umgehängt werden, der erhalten wird.

§ 6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um das Artenspektrum der Vogelwelt am Standort zu erhalten, sollten bei der Neugestaltung der Gärten einheimische Laubbäume und Sträucher verwendet werden.

Hinweise

Bodenfunde

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

Volkertshausen, den

Alfred Mutter
Bürgermeister