

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 6 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 Private Grünflächen

Die Bäume und Sträucher innerhalb der privaten Grünfläche sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie durch einheimische Laubbäume und Sträucher zu ersetzen.

§ 6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Ausführung von Stellplätzen auf dem Grundstück

Stellplätze auf den Baugrundstücken sind auf einem wasserdurchlässigen Unterbau und in einer wasserdurchlässigen Oberfläche / Belägen (z.B. Rasenpflaster, offene Fugen) auszuführen.

(2) Schutz von Fledermäusen und Vögeln

Die Bäume im Gebiet dürfen nur 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.

Vorhandene Nistkästen an zu fällenden Bäumen müssen vor Beginn der Brutzeit an einen Baum umgehängt werden, der erhalten wird.

(3) Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind Lampen mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (z. B. warmweiße LED-Leuchten) zu verwenden.

§ 7 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

Oberirdische Gewässer

Aufgrund der Hanglage ist bei Starkregenereignissen im Plangebiet mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Hierfür sind entsprechende Schutzvorkehrungen im Rahmen der Erschließung zu treffen. Auf den Leitfaden "Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg" der Landesanstalt für Umwelt (LUBW) wird hingewiesen.

Abwassertechnik

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken über eine belebte Bodenzone in den Untergrund zu versickern oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Vogelschlag an Glas

Zur Verhinderung von Vogelschlag sind an Fensterfronten mit großen Glasflächen geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Geeignet sich z. B. geprüfte Markierungen am Glas, z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien, mit denen transparente Scheiben sichtbar gemacht werden können und die Reflexion vermindert werden kann. Die Reflexion von Glasflächen kann auch durch bauliche Maßnahmen (z. B. außenliegenden Sonnenschutz) vermindert werden.

Bodenfunde

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden 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 1. Juli 2019

Röwer

Bürgermeister