

Entwurf

Gemeinde Volkertshausen
Landkreis Konstanz

621-4371-004

BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "Oberer Reuteberg – 1 Erweiterung"

Textliche Festsetzungen

A) 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

B) Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der zulässigen Wand- und Firsthöhe.
- (2) Die **höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)** beträgt 0,35. Die Überschreitung der festgesetzten GRZ darf höchstens 25 % betragen.
- (3) Die **Wandhöhe**, gemessen jeweils von der Oberkante Erdgeschossfußboden (EFH) bis Schnittpunkt Wand und Oberkante Dachhaut, darf **4,50 m** betragen (siehe zeichnerischer Teil). Die EFH ist im zeichnerischen Teil (479,00 m über NN) angegeben.
- (4) Die **Firsthöhe**, gemessen jeweils von Oberkante Erdgeschossfußboden (EFH) bis Oberkante Dachhaut, darf **7,80 m** betragen (siehe zeichnerischer Teil). Die EFH ist im zeichnerischen Teil (479,00 m über NN) angegeben.
- (5) Die **Zahl der Wohneinheiten** pro Gebäude wird auf maximal **2** Wohneinheiten begrenzt.

§ 3 Bauweise

Es wird die **offene Bauweise** festgesetzt. Zulässig sind nur **Einzel- und Doppelhäuser**.

§ 4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

§ 5 Nebenanlagen

- (1) Auf den gem. § 23 BauNVO nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig. Gemäß § 14 BauNVO dürfen Nebenanlagen in ihrer Nutzung und Gestaltung nicht störend in Erscheinung treten.
- (2) Auf den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), sind Nebenanlagen nicht zulässig.

§ 6 Anpflanzen von Bäumen

Auf je 300 qm Grundstück ist ein Baum zu erhalten bzw. anzupflanzen.

B) Örtliche Bauvorschriften

§ 7 Gestaltung der Bauten

- (1) Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen.
- (2) Solaranlagen und Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig.
- (3) Flachdächer auf Garagen sind zulässig.

§ 8 Garagen, Stellplätze, Nebengebäude, Stellplatzsatzung

- (1) Pro Grundstück darf nur ein Garagenkomplex angeordnet werden.
- (2) Stützmauern der Garagenabfahrten dürfen nur bis zur Hälfte etwaiger Geländedifferenzen ausgeführt werden.
- (3) Der Abstand von Garagen und Nebengebäuden zu den Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen. Dies gilt nicht für Gebäude entlang von Geh- und Radwegen.
Vor den Garagentoren/ -ausfahrten ist ein Stauraum von 5,00 m einzuhalten.
Diese Regelungen gelten nicht für Stellplätze und Carports.
- (4) Die Nebengebäude sollen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.
- (5) Abweichend von § 37 Abs. 1 Satz 1 LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht.

Dies gilt nicht für Einzimmerwohnungen von unter 30 qm Wohnfläche.

§ 9 Private Hof- und Verkehrsflächen, Stellplätze

Zur Beschränkung der Flächenversiegelung sind befestigte Hof- und Verkehrsflächen (Wege und Plätze sowie Stellplätze) mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

§ 10 Von der Bebauung frei zu haltende Flächen, Sichtflächen

Innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke muss eine ungehinderte Verkehrsübersicht gegeben sein. Eine Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung, Lagerung oder sonstige Nutzung darf die Sichtlinie von 0,60 m Höhe über der fertigen Fahrbahnkante nicht überschreiten.

§ 11 Versorgungsflächen – Umformerstation

Für Umformerstationen erforderliche Gebäude sind in bestehende Gebäude wie Garagen und dergleichen einzubeziehen. Die Gestaltung muss im Einzelfall mit dem Planer abgesprochen werden.

§ 12 Leitungsrechte

Leitungsrechte der Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind zu dulden und werden im Grundbuch abgesichert.

§ 13 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, Einfriedungen

- (1) Auffüllungen und Abtragungen sind so vorzunehmen, dass die gegebenen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländegegebenheiten der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen. Schüttungen entlang der Grundstücksgrenze dürfen nur flach geneigt (Böschungsverhältnis = 1:3) angelegt werden. Geländemodulierungen sind im Bauantrag darzustellen.
- (2) Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude als Gärten anzulegen und zu unterhalten.
- (3) Für die Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen sind Sockel bis zu 0,30 m Höhe gestattet.
Die Höhe der Einfriedung an Straßeneinmündungen und Straßenkreuzungen darf 0,60 m nicht überschreiten. Die Einfriedung darf auf keinen Fall eine Sichtbehinderung für Verkehrsteilnehmer bilden.
Bei Straßenböschungen dürfen Einfriedungen erst nach Fertigstellung der Straße erstellt werden.
Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet.
Stützmauern der Nachbargrundstücke sind bis zu einer Höhe von 0,80 m über der festgelegten Geländeoberfläche des Nachbargrundstücks zulässig.

§ 14 Abwasserbeseitigung

- (1) Sämtliche häusliche Abwässer sind in die örtliche Kanalisation einzuleiten.
- (2) Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist gemäß den Vorgaben der Entwässerungsplanung zu versickern. Die Versickerung des Regenwassers darf nur über eine belebte Bodenschicht erfolgen.
- (3) Hofflächen sind über das eigene Grundstück zu entwässern. Es darf kein Niederschlagswasser über öffentliche Gehwege und Fahrbahnen abgeleitet werden. Es darf kein Regenwasser in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.
- (4) Mit den Bauvorlagen ist der Nachweis zur geordneten Grundstücksentwässerung zu erbringen.

§ 15 Sicherung von Bodenfunden

- (1) Da mit vor- und frühgeschichtlichen Funden gerechnet werden muss, ist zur sachgerechten Bergung von Gräbern oder Siedlungsresten von zu Tage gekommenen Funden sofort der Kreisarchäologe zu benachrichtigen.
- (2) Zu Tage kommende Tonscherben, Metallgegenstände, Mauerreste, Gräber, Knochen u.ä. sind im Boden zu belassen und umgehend gemäß §§ 10 und 20 Denkmalschutzgesetz zu melden. Wenn Ausgrabungsarbeiten erforderlich werden, ist mit Arbeitsverzögerung zu rechnen.

§ 16 Trinkwasserschutz

Das Baugebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes der Grundwasserfassung der Stadt Singen (OT Beuren und OT Friedingen). Die in der Rechtsverordnung des Landratsamtes Konstanz zum Schutz dieser Trinkwasserfassung festgestellten Schutzbestimmungen sowie die jeweils allgemein gültigen wasserrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Volkertshausen, den

Röwer, Bürgermeister