

## **Satzung Bebauungsplan Erweiterung „Tiefer Weg“, 1. Änderung Ortsteil Mindersdorf**

Aufgrund des § 13 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. m. § 4 der Gemeindeordnung (GO) für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Gemeinde Hohenfels am 29.04.2009 den Bebauungsplan Erweiterung „Tiefer Weg“, 1. Änderung, im vereinfachten Verfahren als Satzung beschlossen:

### **§ 1 Gegenstand der Änderung**

Gegenstand der Planung ist die Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Tiefer Weg“ vom 12.08.1978, durch einen ergänzenden Bebauungsplan Erweiterung „Tiefer Weg“, 1. Änderung.

### **§ 2 Inhalt der Änderung**

Die Text- und Planfestsetzungen werden, wie folgt gefasst:

1. Begründung des Bebauungsplans Erweiterung „Tiefer Weg“, 1. Änderung, i.d.F. vom 29.04.2009
2. Bebauungsvorschriften für den Bebauungsplan Erweiterung „Tiefer Weg“, 1. Änderung, i.d.F. vom 29.04.2009
3. Lageplan des Bebauungsplans Erweiterung „Tiefer Weg“, 1. Änderung, i.d.F. vom 29.04.2009

### **§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hohenfels, den 30.04.2009



Veit, Bürgermeister

**BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch)**

**Bebauungsplan**

**Erweiterung " T I E F E R W E G ", 1. Änderung**

**Gemarkung Mindersdorf**

**1. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung und -erweiterung**

**1.1 Erfordernis der Planaufstellung**

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die vorhandene Bebauung zu ergänzen und zu erweitern.

**1.2 Einfügung in die Bauleitplanung**

Die Fläche ist in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bereits enthalten.

**1.3 Lage**

Gemäß Eintragung im Bebauungsplan.

**1.4 Größe**

Das Planungsgebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,21 ha

**1.5 Verkehrskonzept**

Das Verkehrskonzept sieht eine Verlängerung der bestehenden Straße „Sommerhalde“ sowie den Bau einer Wendeplatte vor.

**1.6 Bauliche Nutzung**

Die bauliche Nutzung ist mit Nutzungsschablonen festgelegt.

**1.7 Stellplätze und Garagen**

Im Bebauungsplan sind die Einzelheiten geregelt.

**1.8 Grünordnung**

Ist im Plan enthalten.

Auf eine Aufstellung eines Umweltberichts wird verzichtet (siehe § 13 Abs. 3 BauGB).

## 1.9 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Das Baugebiet ist zu erschließen durch

1.9.1 Straßenbau

1.9.2 Kanalisation im Mischsystem

1.9.3 Wasserversorgung

1.9.4 Stromversorgung (EnBW)

1.9.5 Telefonleitung (Deutsche Telekom AG)

## 2. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage für die

- Grenzregelung
- Erschließung
- Bebauung der Grundstücke

bilden.

Stockach, den 30. April 2009



Ing.-Büro Vivas  
Schützenweg 9  
78333 Stockach

Hohenfels, den 30. April 2009



Gemeindeverwaltung Hohenfels  
Hauptstraße 30  
78355 Hohenfels



**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

**Bebauungsplan**

**Erweiterung "TIEFER WEG", 1. Änderung**

Gemarkung Mindersdorf

**I. Gesetzliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB ) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. S. 1818).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 m. Wv. v. 02.01.2005.
- Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 04.08.2003 (GABl. S. 590).

**II. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 - 3 BauGB)**

Die Fläche ist in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bereits enthalten.

**2. Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB**

- 2.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zeichnerischen Abgrenzung des Lageplans.
- 2.2 Für den räumlichen Geltungsbereich wird die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der als „Allgemeinem Wohngebiet“ ausgewiesenen Fläche werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO zulässigen Anlagen ausgeschlossen.

Es gelten die Eintragungen im Lageplan (siehe Nutzungsschablonen).

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), und der Zahl der Vollgeschosse.

Auf die Geschossflächenzahl ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zugehörigen Umfassungswände und Treppenwände mit hinzuzurechnen (§ 20 (3) Bau NVO).

Die Angaben sind den Nutzungsschablonen im Lageplan zu entnehmen. Sie gelten als Höchstwerte.

### **4. Bauweise**

Die Bauweise ist als offene Bauweise nach § 22 Bau NVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser entsprechend der Nutzungsschablonen zulässig.

Für die Bauweise gelten die eingetragenen zeichnerischen Darstellungen. Die Dachform und Dachneigung sind dem Lageplan zu entnehmen.

### **5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Lageplan festgesetzt (siehe farbliche Unterlegung).

Garagen und überdachte Stellplätze müssen innerhalb der Baugrenzen liegen.

Garagendächer, die als Terrassen genutzt werden, müssen mit dem Hauptgebäude verbunden sein.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 sind mit Ausnahme von Anlagen für die Kleintierhaltung, zulässig.

Wintergärten oder sonstige Glasanbauten sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **6. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken**

6.1 Zahl der erforderlichen Stellplätze:  
Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

6.2 Garagen aus Profilblech und Faserbeton sind nur zulässig, sofern die äußeren Umfassungswände eine Beschichtung mit putzähnlicher Struktur besitzen.

6.3 Garagen können mit Flachdach gebaut werden, wenn im Erdgeschoss eine Terrassennutzung vorgesehen ist. Bei freistehenden Flachdachgaragen ist eine Begrünung vorgeschrieben.

## **III. örtliche Bauvorschriften**

### **1. Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen**

Die Höhenlage wird durch den Straßenbauentwurf bestimmt.

Straßenböschungen (Auftrag oder Abtrag) sind, soweit sie 50 cm

Höhenunterschied zwischen Straße und natürlichem Gelände überschreiten, im

Lageplan dargestellt. Böschungen sind, auch wenn sie nicht dargestellt sind, zu dulden.

## **2. Grünflächen**

- 2.1 Öffentliche Grünflächen:  
Entlang der Straßen, auf Grundstücken die zum Straßenbereich gehören.
- 2.2 Flächen innerhalb der Baugrundstücke
- 2.2a Flächen die als Sichtdreiecke für den Straßenverkehr gekennzeichnet sind, dürfen nur so bepflanzt und gepflegt werden, dass die gewollte Sichtfreiheit nicht eingeschränkt wird.

## **3. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und Bodenschätzen**

Aufschüttungen bzw. Abgrabungen über 1,20 m Höhe bedürfen auf Privatgrundstücken einer Genehmigung. Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden. Soweit es für die Zufahrt zum Grundstück erforderlich ist, dürfen diese Böschungen aufgefüllt bzw. abgegraben werden; sie dürfen jedoch nicht durch Stützmauern, die mehr als 30 cm über der Straßenhöhe hinausragen, ersetzt werden. Abstütungen der Straßeneinfassungen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden (Betonrückenstützen der Randsteine).

## **4. Grenz- und Gebäudeabstände**

Die seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen richten sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung.

## **5. Dachgestaltung**

Bei Einzelhäusern (im zeichnerischen Teil die Nutzungsschablone Nr. 3 & 4) sind Satteldächer und Pultdächer zugelassen. Die Dachflächen sind mit einem nicht gleißenden Bedachungsmaterial einzudecken. Solar- und Fotovoltaikanlagen werden zugelassen. Die in den Nutzungsschablonen festgelegten Dachneigungen sind einzuhalten. Dachaufbauten als Spitz- und Schleppgauben und Dacheinschnitte sowie Widerkehren sind zulässig. Die Summe der Gaubenbreiten darf jedoch 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten; ihre max. Höhe muss mind. 50 cm unter OK First liegen.

## **6. Einfriedungen**

Entlang der öffentlichen Flächen sind zur Abgrenzung der Grundstücke Hecken vorgeschlagen. Es können aber auch anstelle der Hecken Zäune angeordnet werden, wobei die Gesamthöhe 1,00 m über Straßenrand nicht überschritten werden darf.

Die Heckenhöhe ist ebenfalls auf 1,00 m begrenzt. Sie sind entsprechend ihrer endgültigen Breite zurückzusetzen und können mittels innenliegender Maschendrahtzäune (max. 80 cm hoch), die sie überwachsen, gesichert werden. Die Verwendung von Stacheldraht und Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Im Bereich der für den Straßenverkehr freizuhaltenden Sichtdreiecke, sind die Einfriedungen so zu gestalten und zu pflegen, dass keine Sichtbehinderung dadurch entsteht.

Bei den übrigen Grundstücksgrenzen finden die Regelungen des Nachbarschaftsrechtes des Landes Baden- Württemberg Anwendung.

## **7. Grundstücksgestaltung**

Die Grundstücksgestaltung soll sich möglichst nach der topographischen Gestalt des Geländes richten, so dass Geländeänderungen auf ein Minimum reduziert werden. Grundstücksbefestigungen (Zufahrten, Zugänge, Terrassen usw.) sind in der Weise vorzunehmen, dass möglichst viel Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert, zum Beispiel durch Verwendung von Rasenpflastersteinen. Es dürfen keine Asphalt- oder Betonflächen hergestellt werden. Es ist darauf zu achten, möglichst wenig Grundstücksflächen zu befestigen. Sie sind im Baugesuch darzustellen.

## **8. Grundstücksentwässerung**

Die Grundstücksentwässerung erfolgt über ein Mischsystem. Um einen verzögerten Abfluss von Regenwasser zu erreichen, sind auf jedem Grundstück Rückhalteeinrichtungen (Zisternen, Teiche) mit Versickerungsvorkehrungen (soweit es der Baugrund zulässt) einzurichten. Deren Überlauf ist an die Mischwasser- Kanalisation anzuschließen. Die Dimensionierung richtet sich nach den zu entwässernden Dachflächen. Hausdrainagen sind zu versickern. Eine Versickerung ist nur über die belebte Bodenzone zulässig. Sickerschächte oder ähnliches sind nicht zulässig.

## **IV. Hinweise**

### **1. Höhenlage der Gebäude**

Dem Baugesuch sind mind. 2 Geländeschnitte bezogen auf NN mit Einzeichnung des vorh. und geplanten Geländes und des geplanten Gebäudes beizufügen.

Die Geländeschnitte sind entlang der beiden Gebäudeseiten mit dem stärksten natürlichen Gefälle über die gesamte Grundstückslänge einschl. der Straße zu legen.

### **2. Nachbargebäude**

Sind auf den Nachbargrundstücken Gebäude bereits vorhanden, sind diese in den Plänen lage- und höhengerecht einzuzeichnen.

## **V. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer sich oben genannten Bauvorschriften, den Zeichnerischen Festsetzungen sowie den Auflagen der Genehmigungsbehörden widersetzt.

Es wird auf § 213 BauGB und § 74 LBO hingewiesen.

## VI. Weitergehende Hinweise und Empfehlungen

### Hinweise der Kreisarchäologie

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten mind. 14 Tage vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 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 Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Denkmalpflege (79083 Freiburg, 0761/2083570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### Hinweis zu Ausgleichsmaßnahmen Naturschutz und Bodenschutz

Im Lageplan sind die Ausgleichsmaßnahmen zum § 8a Bundesnaturschutzgesetz dargestellt. Im Rahmen einer einfachen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist, wird der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen, Rechnung getragen. Die Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG werden beachtet. Geschützte Arten sind danach im Bebauungsplanbereich nicht erkennbar.

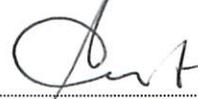
Die Ausgleichsfestlegung mit dem Bodenschutz wird im Zusammenhang mit dem Naturschutz getroffen. Ein teilweiser Ausgleich ergibt sich bereits auch durch die Umwandlung von Ackerland in einen Gartenbereich.

Stockach, den 30.04.2009



Ing. -Büro Vivas  
Schützenweg 9  
78333 Stockach

Hohenfels, den 30.04.2009



Gemeindeverwaltung Hohenfels  
Hauptstraße 30  
78355 Hohenfels

