

Anlage 1

Stadt Engen
Gemarkung Stetten

BEBAUUNGSPLAN

"An der Steinmauer 1. Änderung"

Stand: **28.07.2015**

Abwägungsbeschluss

Textliche Festsetzungen

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsgrundlagen
2. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.3 Bauweise/überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen /
Stellung der baulichen Anlagen
 - 2.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - 2.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 - 2.6 Grundstücksgestaltung
 - 2.7 Sicherung von Bodenfunden

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S.954)
- 1.2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2014 (GBl. S. 378)
- 1.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. IS. 1548)
- 1.4 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509)
- 1.5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S.389)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan **setzt ein Dorfgebiet (MD)** gem. § 5 BauNVO fest.

Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), die Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO) und die Anzahl der Vollgeschosse. Die Eintragungen in der Planzeichnung sind maßgebend.

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO) /überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) / Stellung der baulichen Anlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt
Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Planteil durch Baugrenzen festgesetzt.
Die Dachgestaltung und Gebäudestellung richtet sich nach dem Planeintrag.
Die Firsthöhe wird auf max. 759,50m ü.NN festgelegt.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können als Ausnahme nur zugelassen werden.

2.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 und 22 BauGB)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür festgelegten Flächen zulässig.

Aufgrund der Topographie sind Kellergaragen zulässig. Der Mindestabstand von den Garagen zum geplanten Überfahrtsrecht beträgt 5,25m. Die Mindestbreite des Geh-Fahr- und Leitungsrechtes beträgt 3,00m. Die genauen Festsetzungen sind dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Einfriedung und Bepflanzung ab einer Höhe von 0,60 m über Oberkante Fahrbahnrand freizuhalten. Entsprechende Sichtflächen sind bei jeder Ausfahrt vom Grundstück in den öffentlichen Verkehrsraum einzuplanen.

2.5 Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Das für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplante Grundstück mit Flst.Nr. 33/3 räumt dem Gebäude 26a auf Flst.Nr. 33/2 sowohl im Norden als auch im Süden ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von jeweils mindestens 3,00 m Breite ein.

Das Geh-Fahr- und Leitungsrecht im Süden dient zudem auch der Erschließung des nicht bebauten Baufensters im Osten des Grundstückes Flst.Nr. 33 /2 – Die genaue Festsetzung der Geh-Fahr- und Leitungsrechte sind dem Planteil zu entnehmen.

Sämtliche erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für das Grundstück 33/2 sind ausschließlich im Bereich des im Planteil festgesetzten Geh,- Fahr- und Leitungsrecht als Grunddienstbarkeit sicherzustellen.

2.6 Grundstücksgestaltung

Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

2.7 Sicherung von Bodenfunden

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731 / 61229 oder 0171 3661323) mitzuteilen. Der Abtrag des Oberbodens hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht des Kreisarchäologen zu erfolgen. Gemäß § 20 Denkmalschutz 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 der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Funderhebung einzuräumen.

Radolfzell, 28.07.2015

aufgestellt: Architekturbüro Veronika Peters _____

Karl-Büchelerstr. 3 78315 Radolfzell tel. 07732 971182 fax 07732 971184 e-mail: v.peters@archepet.de