

**Gemeinde Neufra
Landkreis Sigmaringen**

Anlage 2

**zur Satzung über die
3. Änderung des Bebauungsplanes
„Friedhofstraße“**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan (Anlage 1), im Maßstab
1 : 500, gefertigt am 12.12.2017 werden folgende

**TEXTL. FESTSETZUNGEN
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

festgelegt:

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg)
4. Planzeichenverordnung (PlanZV)
5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB):

Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 1 - 23 BauNVO werden
folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 BauNVO):
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan (§ 1 Abs. 2, Ziffer 3 BauNVO).
 - 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO, jedoch ohne Schank – und Speisewirtschaften zulässig.
 - 1.3 Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 + 5 BauNVO einschl. Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 1.4 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können im Einzelfall als Ausnahme zugelassen werden.
2. Maß der baulichen Nutzung und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§16 - 20 BauNVO):
 - 2.1 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus dem Planeintrag.
 - 2.2 Die im Plan eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte.
 - 2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB). Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf max. 0.50 m über dem höchsten Punkt des mit dem geplanten Hauptgebäude überbauten, natürlich gewachsenen Geländes liegen.

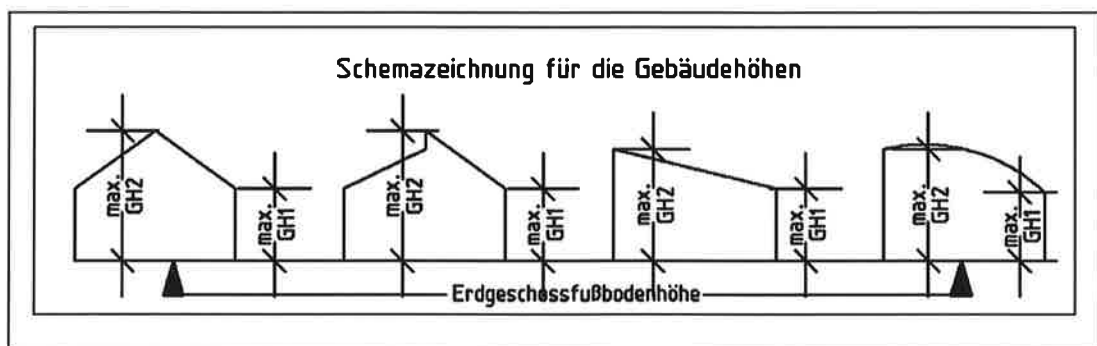
Die maßgebliche Höhe der EFH ist die Oberkante des Rohfußbodens.

Maximale Gebäudehöhe (GH1):

Die maximale Gebäudehöhe 1 (GH1) ist bei mehrseitig abfallenden Dächern, das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut, bei einseitig abfallenden Dachflächen der tiefste untere Schnittpunkt, festgelegt für das Hautdach.

Maximale Gebäudehöhe (GH2):

Die maximale Gebäudehöhe 2 (GH2) ist bei mehrseitig abfallenden Dächern, das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt des Daches (z.B. Oberkante Firstziegel), bei einseitig abfallenden Dachflächen der Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit OK Dachhaut an der höchsten Dachkante, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.



Die maximale Gebäudehöhe **GH1** beträgt bei mehrseitig abfallenden Dächern 4.70 m, bei einseitig abfallenden Dachflächen 5.70 m.

Bei Rücksprüngen bis max. 1/3 der Gebäudelänge, ist ausnahmsweise eine GH1 von 5,00 m zulässig.

Rücksprünge innerhalb der zulässigen Traufhöhen werden nicht angerechnet.

Die maximale Gebäudehöhe **GH2** beträgt bei mehrseitig abfallenden Dächern 8.00 m, bei einseitig abfallenden Dachflächen 7.00 m, bei Flachdächern 6.20 m.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO):

- 3.1 Es ist „offene Bauweise“ nach § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend den Einschrieben im Plan vorgeschrieben.
- 3.2 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3.3 Firstrichtungen sind frei wählbar.

4. Überbaubare Flächen und Nebenanlagen

4.1 Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO):

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Diese dürfen mit Dachvorsprüngen bis 50 cm Tiefe und mit untergeordneten Bauteilen wie z.B. Erker bis 5.0 m Länge und 0.50 m Tiefe überschritten werden.

- 4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind, mit Ausnahme der Grundstücksbereiche zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrenzen, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Pro Grundstück sind maximal 2 überdachte Nebenanlagen mit maximal je 40 cbm umbauter Raum erlaubt.

5. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB):

Garagen sind als Anbau an den Hauptbaukörper, als Einbau im Hauptbaukörper oder freistehend als Doppelgarage zu errichten. Freistehende Einzelgaragen sind nicht zulässig.

Garagen sowie offene und überdachte Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen (außer den nach Ziffer 6.1 freizuhaltenden Flächen).

Werden Garagen nicht im Hauptgebäude ein- oder angebaut, sind sie senkrecht oder parallel zur Straße zu erstellen. Ein Stauraum von mind. 5,00 m Länge vor der Garage muss gewährleistet sein.

Abweichend von dieser Vorschrift kann die Stauraumlänge bis auf 1,5 m unterschritten werden, wenn elektrische Garagentoröffner eingebaut werden.

Bei Parallelstellung ist ein Abstand von mind. 1,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die der Straße zugewandte Seite ist zwingend durch ein Spalier oder eine andere Bepflanzung auf mindestens 2/3 der Wandlänge zu begrünen. Die Begrünung kann zu Unterhaltungszwecken vorübergehend entfernt werden.

Es sind alle Dachformen zugelassen.

Flachdächer und einseitig geneigte Pultdächer bis 10° Neigung sind zwingend mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Dies gilt nicht für Flachdächer von Garagen, die im direkten Zusammenhang mit dem Hauptgebäude als Terrasse genutzt werden.

Carports bzw. überdachte Stellplätze werden bezüglich der Gestaltung wie Garagen behandelt, jedoch kann der einzuhaltende Stauraum auf minimal 1,5 m reduziert werden.

In Fällen zusammengebauter Garagen muss die Traufhöhe und Dachneigung der, der Nachbargarage entsprechen.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB):

6.1 Freizuhaltende Sichtflächen

Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindertem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

Hochstämmige Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sofern sie wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

6.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 Abs.5 BauNVO)

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubarer Grundstücksstreifen.

Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, d.h. Hochbauten, Einrichtungen für die Kleintierhaltung und sonstige Nebenanlagen wie z.B. Lagerflächen usw., nicht zugelassen werden (§ 12 Abs.6 und § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO). Zulässig sind offene und überdachte Stellplätze sowie Garagen nach den Vorgaben der Ziffer 5, soweit keine Pflanzgebote betroffen sind.

Auf den sonstigen Flächen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen können Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zugelassen werden.

7. Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt innerhalb der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung im Trennsystem.

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächen- und Dachabwasser ist getrennt zu sammeln und auf den einzelnen Grundstücken dezentral über eine Mulde mit belebter Bodenschicht zu versickern.

Eine ausreichende Versickerung ist durch eine geologische Untersuchung nachgewiesen. Eine direkte Versickerung in den Untergrund über Sickerschächte ist nicht zulässig.

Die Ableitung erfolgt im Rahmen des § 1 der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ vom 22. März 1999. Auf Ziffer 8 der örtlichen Bauvorschriftensatzung, sowie auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wird hingewiesen.

8. Öffentliche Grünflächen und Siedlungsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

8.1 Zum teilweisen Ausgleich des Eingriffes in die Natur und Landschaft ist innerhalb des Bebauungsplanes ein öffentlicher Grünbereich gegen des Bahngelände vorgesehen.

Pflanzgebot 1 (PFG1)

Allgemeines Pflanzgebot für Hausgärten

Je Baugrundstück sind je angefangener 150 qm der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum *der Pflanzliste 2* oder ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm *der Pflanzliste 3* (Solitär, Mindeststammumfang 14-16, 3 x verpflanzt mit Ballen) sowie 2 heimische, standortgerechte Sträucher *der Pflanzliste 1* (Qualität 60 – 100, 3 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzliste 1: Sträucher und Gehölze

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliiger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus rasemosa	Traubenholunder
Sorbus aria	Echte Mehlbeere

Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 2: Solitäräume

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	
Fraxinus excelsior	Sommer-Linde
Prunus avium	Gewöhnliche Esche
Sorbus aucuparia	Vogel-Kirsche
	Vogelbeere

Pflanzliste 3: Obstäume

Äpfel: in den Sorten	Birnen: in den Sorten	Steinobst und Sonstige: in den Sorten
Brettacher	Fäblesbirne	Wangenheims
Jakob Fischer	Nägeles Birne	Frühzwetschge
Rheinischer Bohnapfel	Schweizer Wasserbirne	Dt. Hauszwetschge
Krügers Dickstiel		Unterländer
Schöner aus Nordhausen		Dolleseppler
Sonnenwirtsapfel		Echte Walnuss
Winterrambour		

9. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

- 9.1 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und auf dem Grundstück selbst wieder einzubauen.
- 9.2 Um die biologische Aktivität des Mutterbodens zu erhalten, ist dieser in maximal 2 m hohen Mieten bis zur Wiederandeckung / Verarbeitung zwischenzulagern. Zur Vermeidung schädlicher Umsetzungen infolge einer unzureichenden Sauerstoffversorgung sollten vorab die oberirdischen Pflanzenteile abgeräumt werden. Die Mieten sind durch geeignete Profilierung vor Vernässung zu schützen.

C. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 6 BauGB)

Das Landesdenkmalamt ist gemäß § 20 DschG unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsgebiet zutage treten.

D. UNVERBINDLICHE GESTALTUNGSVORSCHLÄGE UND EMPFEHLUNGEN

- D.1 Zur Verbesserung des ökologischen Ausgleichs, Einsparung von Trinkwasser und zur Entlastung der Abwasseranlagen, wird den Grundstückseigentümern empfohlen, das anfallende Oberflächen- und Dachabwasser in Zisternen zu sammeln und für den Grauwasserbereich

(z.B. Toilette) und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Der Überlauf ist über eine offene Mulde zu versickern.

- D.2 Bauliche Vorkehrungen zur Einsparung von Primärenergie und die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (großflächige Verglasung nach Süden, Kollektoren usw.) sind erwünscht.
- D.3 Für den Artenschutz wird empfohlen, im Bereich der geplanten Baukörper Nistkästen anzubringen oder Quartiere zu schaffen, da im näheren Umfeld siedlungstypische Vogelarten vorkommen.
Gute Hinweise können der von der Stiftung Naturschutzfonds geförderten Internet-Plattform „<http://www.artenschutz-am-haus.de/>“ entnommen werden.

E. HINWEISE

Wasserschutzgebiet

Das relevante Gebiet liegt im rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiet „Westliche Lauchert“, Zone IIIA. Die Festlegungen der Rechtsverordnung sind einzuhalten. Die Rechtsverordnung kann bei der Gemeinde Neufra oder beim Landratsamt Sigmaringen, Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz, eingesehen werden. Das Niederbringen von Erdwärmesonden ist innerhalb der Zone IIIA nicht möglich.

Hochwasserschutz

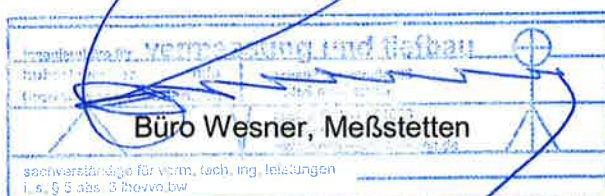
Das Baugebiet liegt teilweise innerhalb der von einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) festgelegten Überschwemmungsgebiet.
Im Unterschied zu einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist das Bauen in Gebieten, die erst bei einem HQextrem überschwemmt werden grundsätzlich möglich.
Auch hier sollten allerdings Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung Beachtung finden. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden.

Landeseisenbahn

Auf das Landeseisenbahngesetz wird hingewiesen (Bauten und Handlungen in Bahnnähe). Ein Antragsteller/Bauherr verzichtet auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 BGB in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Immissionsschutzgesetz., die durch den Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden.
Ein Antragsteller/Bauherr hat etwaige Einwirkungen aller Art und gleich welchen Umfangs, die von den Bahnanlagen und von dem Bahnbetrieb auf sein Grundstück einwirken können, zu dulden. Die Haftpflichtbestimmungen aus dem HaftpflichtG bleiben unberührt.
Das Flst. 509 ist – wenn nicht bereits vorhanden – mit einer tür- und torlosen Einfriedung zu versehen, welche aufgrund von Höhe, Bauform und Ausdehnung geeignet ist, den Zutritt von Personen auf das Bahngelände zu verhindern
Diese ist dauerhaft instandzuhalten.

Aufgestellt:

Meißenstetten, den 12.12.2017



Neufra, den 12.12.2017

Reinhard Traub, Bürgermeister

