



Planungsrechtliche Festsetzungen Bebauungsplan "Unterm Berg"

Bebauungsvorschriften

A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie den §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 wird gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) zu den zulässigen Nutzungsarten festgesetzt:

1. 1 Zulässig sind:

- Wohngebäude und
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) durch Eintrag in die jeweilige Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgelegt.

Festgesetzt ist die Grundflächenzahl (GRZ), die minimale und maximale Wandhöhe (WH), sowie die maximale Firsthöhe (FH), jeweils in Meter über der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFFH) (§ 16 (2) und (3) BauNVO).

- 2.1. Im WA 1 ist eine GRZ von 0,4 und im WA 2 von 0,3 zulässig.
- 2.2. Im WA 1 sind Wandhöhen von mindestens 5,50 m bis maximal 6,50 m und Firsthöhen von maximal 9,50 m über EFFH zulässig.
Im WA 2 sind Wandhöhen von mindestens 5,00 m bis maximal 6,00 m und Firsthöhen von maximal 9,00 m über EFFH zulässig.

Im WA 1 und WA 2 sind Flachdächer mit Staffelgeschoss zulässig. Die Fläche des Staffelgeschosses einschließlich der überdachten Terrassen darf 75% der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Mit dem Staffelgeschoss darf die festgesetzte Wandhöhe an maximal 2 Seiten um maximal 3,00 m überschritten werden. Das Staffelgeschoss muss mindestens um 1,00 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses an zwei Seiten zurückspringen. Die maximal festgesetzte Firsthöhe ist einzuhalten (siehe Örtliche Bauvorschriften).

Im WA 1 und WA 2 sind Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Zu Gunsten von regenerativen Anlagen kann von einer Dachbegrünung abgesehen werden. Eine Kombination von Dachbegrünung und regenerativen Anlagen ist zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

- 3.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2. Im WA 1 und WA 2 sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

- 4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind mit einem Mindestabstand von 2,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig (§ 14 (1) BauNVO).
- 4.2 Externe Split-Geräte von Luft-Wasser-Wärme-Pumpen (einschließlich Wärmetauscher) sind gemäß § 14 (2) BauNVO zulässig.

5. Garagen, Stellplätze und Carports (§ 9 (1) 4 BauGB)

- 5.1 Garagen, Stellplätze Carports und Gemeinschaftsgaragen sind innerhalb der überbaubaren Fläche und im Übrigen zwischen der überbaubaren Fläche und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Garagen, Carports und Gemeinschafts-

garagen haben einen Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 2,50 m einzuhalten.

Hinweis: Als Carports gelten im Bereich des Bebauungsplans überdachte Stellplätze mit maximal einer geschlossenen Wand. Stellplatzüberdachungen mit zwei geschlossenen Fassaden werden als Garagen behandelt.

6. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

6.1 Pro Einzelhaus im WA 1 sind maximal fünf Wohnungen und im WA 2 pro Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

7.1 Die unbebauten Grundstücksflächen sind unversiegelt anzulegen. Die Flächen für Stellplätze, Carports, Zufahrten und internen Wege zu den Gebäuden und zu den Carports sind versickerungsfähig (z. B. Rasengittersteine) auszuführen.

7.2 Der Oberboden ist soweit als möglich im Gebiet wiederzuverwenden. Der Oberboden ist fachgerecht abzutragen und auf dem Grundstück zwischen zu lagern (DIN 18915).

7.3 Auf flächige Eindeckungen von Dächern aus unbeschichteten Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) ist zu verzichten. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

7.4 Für die Außenbeleuchtung sind Insektenschonende Leuchtmittel in nach unten strahlenden Lampenträger zu verwenden (NAV- oder LED-Beleuchtung mit möglichst niedriger Farbtemperatur, d.h. kleiner 3.000K, warmes Licht). Der Leuchtkörper hat vollständig eingekoffert zu sein und der Lichtpunkt sich im Gehäuse zu befinden. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 24:00 Uhr und 05:00 Uhr zu reduzieren. Bekannte Fledermausquartiere dürfen nicht direkt angestrahlt werden.

7.5 Die oberirdisch unbebauten Flächen der Baugebiete sind gärtnerisch zu gestalten und als bepflanzte Flächen anzulegen. Schotter- und Kiesflächen sind nur für Wege und Zufahrten zulässig.

Empfehlung: Die Nutzung des Regenwassers von den Dächern der Gebäude zur Bewässerung der jeweiligen Gärten wird ausdrücklich empfohlen.

8. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind – Schallschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)

- 8.1 Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden die Lärmpegelbereiche II und III nach DIN 4109 (1989-11) festgesetzt.
- 8.2 Aus den Lärmpegelbereichen ergeben sich Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile. Die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzeinrichtungen) des zu betrachtenden Raums muss ein bestimmtes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ erfüllen, welches nach DIN 4109 zu ermitteln ist. Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu erbringen.
- 8.3 Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen entsprechend dem Lärmpegelbereich auszustatten, sofern deren einzige natürliche Belüftungsmöglichkeit nur über Fassaden erfolgen können, die im zeichnerischen Teil mit Lärmpegelbereich III oder höher festgesetzt sind.
- 8.4 Sofern bei den Gebäuden Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 6 (siehe schalltechnische Untersuchung) Aufenthaltsräume und Schlafräume entlang der Fassade zur Straße Unterm Berg angeordnet werden und nicht über natürliche Belüftungsmöglichkeiten über andere Fassadenseiten verfügen, sind diese wie in Punkt 8.3 aufgeführt mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen entsprechend dem Lärmpegelbereich III zu versehen.
- 8.5 Beim Gebäude Nr. 8 sind Aufenthaltsräume und Schlafräume entlang der Ost- und Südfassade mit nicht offenbaren Fenstern zu versehen, sofern diese nicht über natürliche Belüftungsmöglichkeiten an lärmabgewandten Fassadenseiten oder über nicht mehr betroffene Fassadenabschnitte verfügen (siehe schalltechnische Untersuchung), die unterhalb des Immissionsrichtwerts von 40 dB(A) in der Nacht (TA Lärm) verfügen.
- 8.6 Von den genannten Festsetzungen 8.1 bis 8.5 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren.
- 8.7 Das Aufstellen von Klimageräten sowie Wärmepumpen muss gebietsverträglich erfolgen. Es gilt der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Anlagen“.

9. Pflanzfestsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

- 9.1 Nicht bebaute Flächen der Grundstücke sind grünordnerisch anzulegen. Die Außenanlagenplanung für die einzelnen Baugrundstücke ist im Maßstab M 1:200 einschließlich der Angaben zu den Maßen, den Pflanzarten mit dem Bauantrag einzureichen.
- 9.2 Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Es wird ausdrücklich auf die örtlichen Bauvorschriften verwiesen.

- 9.4 Die festgesetzten Bepflanzungen sind mit einheimischen Bäumen, Sträuchern und Hecken (Laubhecken) auszuführen und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf die Pflanzlisten in Anlage 1 wird verwiesen.
- 9.5 Es ist je Grundstück mindestens ein klein- bis mittelkroniger Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Hinweis: Da die Baumstandorte nicht verbindlich sind, wird hierbei ausdrücklich auf die Regelung des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) Baden-Württemberg hingewiesen.

10. Höhenlage des Geländes (§ 9 (3) BauGB)

Das Geländeniveau auf den privaten Grundstücken ist an die umgebende Höhenlage entlang der im Durchschnitt angrenzenden Straßenoberkante anzupassen. Abgrabungen sind unzulässig. Aufschüttungen sind nur zum Zwecke des Schutzes vor Hangwasser innerhalb der privaten Grünflächen zulässig (siehe Planzeichnung).

11. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFFH) wird von der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren sowie im Kenntnissgabeverfahren festgesetzt. Geeignete Geländeschnitte sind den Bauantragsunterlagen beizulegen. Die EFFH darf maximal 0,30 m über der im Durchschnitt gemessenen angrenzenden Straßenoberkante am jeweiligen Grundstück liegen.

B Hinweise

12. Örtliche Bauvorschriften

Auf die Örtlichen Bauvorschriften "Unterm Berg" wird verwiesen.

13. DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie können während der allgemeinen Sprechzeiten im Fachbereich Bauen, Abteilung Stadtplanung, 1.OG, Zimmer 103-105 sowie 141-144, Hogarten 2 (Rathaus), 78224 Singen (Hohentwiel) eingesehen werden.

14. 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 der Kreisarchäologie zu erfolgen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0), abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Kosten einer möglicherweise notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind im gesamten Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

15. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich pleistozäner Sedimente der Kißlegg-Subformation. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Aufstockung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsboden ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchung gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C Nachrichtliche Übernahmen

16. Wasserschutz

Plangebiet liegt in der Zone III und III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes (WSG) „TB Remishof, Brunnengruppen Nord und Münchried Singen“ (Nr. 335064). Die Rechtsverordnung des Landratsamtes Konstanz zu den festgestellten Schutzbestimmungen und den jeweils wasserrechtlichen Bestimmungen zum betroffenen Wasserschutzgebiet vom 18.05.1998 sind zu beachten.

Erdwärmesonden sind im o.g. Wasserschutzgebiet nicht zulässig.

Hinweis: Bei hydrogeologischen Fragestellungen wird eine Begutachtung durch ein Fachbüro empfohlen.

Singen, den 06.08.2019
Fachbereich Bauen, Abt. Stadtplanung, cb

rechtsverbindlich seit 13.11.2019

Anlagen:

1. Pflanzliste - Empfehlung
2. Hinweise über Dachbegrünung

Anlage 1

Empfehlung für Bepflanzung im Baugebiet „Unterm Berg“

Feuerbrandwirtsgehölze sind zu vermeiden

Pflanzliste	Einheimische Bäume	Mindeststammumfang 14-16 cm in 1 m Höhe
<u>deutscher Name</u>	<u>lateinischer Name</u>	<u>Bemerkung</u>
<u>Kleine Bäume (unter 10 m)</u>		
Säulen-Ahorn	Acer platanoides "Columnare"	kleinwüchsige Sorte
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus	Sorte "Columnaris" oder "Frans Fontaine"
Holzapfel	Malus sylvestris	nicht stellplatzgeeignet
Mispel	Mespilus germanica	nicht stellplatzgeeignet
Sal-Weide	Salix caprea	
Echte Mehlbeere	Sorbus aria	
Gemeine Eberesche,		
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	
Schwedische Mehlbare	Sorbus intermedia	
Stechpalme	Ilex aquifolium	Immergrün, langsam wachsend
Kornelkirsche	Cornus mas	
<u>Mittelgroße Bäume (10 -20 m)</u>		
Feld-Ahorn	Acer campestre	
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	
Hainbuche	Carpinus betulus	
Zitterpappel, Espe	Populus tremula	
Vogel-Kirsche	Prunus avium	
Speierling	Sorbus domestica	
Elsbeere	Sorbus torminalis	Einpflastern empfindlich
Winter-Linde "Rancho"	Tilia cordata "Rancho"	
Trauben-Kirsche	Prunus padus	
<u>Große Bäume (über 20 m)</u>		
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	Feuchte Standort bevorzugt
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	
Sand-Birke	Betula pendula	
Rotbuche	Fagus sylvatica	
Trauben-Eiche	Quercus petraea	
Stiel-Eiche	Quercus robur	
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	
Winter-Linde	Tilia cordata	
Feld-Ulme	Ulmus carpiniifolia	
Berg-Ulme	Ulmus glabra	restitente Sorten "Dodoens" und Platijn"
Silberweide	Salix alba	

HINWEIS:

Das Pflanzen von Nadelgehölzen wie Tanne und Fichte sowie deren schwachwüchsigeren Gartenformen ist nicht als Ersatzpflanzung zulässig. Ausnahme: Eibe (Taxus baccata)

Pflanzliste	Hochstamm-Obstbäume	Mindestkronenansatz: 160 cm
	Sortenempfehlung Hausgarten	
<u>Äpfel</u>		<u>Bemerkungen</u>
Frühsorten	Retina Nela Hana Piros Starks Earliest Weißer Klarapfel	schorffresistent schorffresistent schorffresistent unempfindlich unempfindlich unempfindlich
Mittelfrühe Sorten	Gerlinde Lotos Retina Böhmer Cox Rebella Rubinola Alkmene James Grieve Berlepsch Gravensteiner Geheimrat Oldenburg	schorffresistent schorffresistent schorffresistent schorffresistent schorffresistent schorffresistent empfehlenswert, nicht resist. empfehlenswert, nicht resist. empfehlenswert, nicht resist. empfehlenswert, nicht resist.
Spätsorten	Topaz Florina Otava Ariwa Rosana Rajka Ontario Brettacher Boskoop rot Glockenapfel Zucclmaglio	schorffresistent schorffresistent schorffresistent schorffresistent schorffresistent
<u>Birnen</u>		
Birnenarten in Streuobstbau		Hochstamm
Frühsorten	Clapps Liebling Frühe von Trevoux Bunte Julibirne	gute Pollenspender
Mittelfrühe Sorten	Gute Luise Conference Madame Favre Gellerts Butterbirne Köstliche aus Charneu	
Spätsorten	Winterforelle Gräfin von Paris Alexander Lucas	

Vereinsdechant

SüßkirschenBemerkungen

Schneiders späte Knorbel
 Hedelfinger
 Große Schwarze Knorbelkirsch
 Regina
 Star
 Sam
 Burlat
 Unterländer
 Adlerkirsche von Bärtschi

Sauerkirschen

Schattenmorellen
 Koröser Weichsel
 Morellenfeuer

Zwetschgen und Pflaumen

Graf Althanns
 Reneklote
 Hanita
 Mirabelle von Nancy
 Hauszwetschge
 Cacacks Fruchtbare
 Ontariopflaume
 Kirkespflaume
 Katinka

Walnuß

Weinsberg 1
 Walnuß Sämling

kleinkronig, frühtragend, 4 m
 Grenzabstand
 8 m Grenzabstand

Pflanzliste Einheimische Sträucher und Heckengehölze

- Alternativen zu Zäunen

- bitte auf Lateinischen Namen achten! Zuchtformen haben fast keinen Wert für die heimische Tierwelt. Bsp.: Gemeiner Liguster = Ligustrum vulgare, ein heimischer Strauch mit hohem Wert für die Tierwelt (21 Vogelarten, 10 Säugetierarten). Anders die japanischen, amerikanischen und andere Zuchtformen (Buschiger Liguster, Zwerg-Liguster ...).

<u>Deutscher Name</u>	<u>Lateinischer Name</u>	<u>Bemerkungen</u>
Hainbuche	Carpinus betulus	
Kornelkirsche	Cornus mas	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	
Haselnuss	Corylus avellana	
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	giftig
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare	giftig
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	
Schwarzdorn, Schlehe	Prunus spinosa	
Faulbaum	Rhamnus frangula	giftig
Echte Hundsrose	Rosa canina	
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	
Weinrose	Rosa rubiginosa	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa	
Eibe	Taxus baccata	giftig
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	
Felsenbirne	Amelanchier spec.	

Die Pflanzung standortfremder Gehölze wie Rhododendren (benötigt saure Bodenverhältnisse), Nadelgehölze (Ausnahme Wacholder, Eibe) und exotischer Zuchtformen ist aus ökologischen Gründen nicht zulässig.

Anlage 2

Ausführungshinweise zur Dachbegrünung

Die Wasserspeicherfähigkeit von Vegetationssubstraten muss im verdichteten bzw. eingebauten Zustand bei Extensivbegrünungen in mehrschichtiger Bauweise mindestens 45 Volumenprozent und in einschichtiger Bauweise mindestens 20 Volumenprozent betragen. Es ist mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Bei der Erstaussaat ist eine Aufwandmenge von mindestens ca. 50 Sprossen/m² bestehendem Extensivsaatgut zu verwenden. Um eine ausreichende Widerstandsfähigkeit gegen Flugfeuer und strahlende Wärme zu erreichen, darf das Erdsubstrat höchstens 20 Gewichtsprozent organische Bestandteile enthalten. Die Erdsubstratschicht muss mindestens 10 cm dick sein.