

**Gemeinde Kolbingen**

**Bebauungsplan „Härtle IV“**

**planungsrechtliche Festsetzungen  
und örtliche Bauvorschriften**

Fassung 19.09.2008

andreas rogg  
helmut hagmüller  
martin cleffmann  
roland sorichter  
herbert schaudt

hafenstraße 10  
D 78462 konstanz  
telefon 07531-22002  
fax 07531-22003  
[www.schaudt-architekten.de](http://www.schaudt-architekten.de)  
[info@schaudt-architekten.de](mailto:info@schaudt-architekten.de)

**schaudt architekten bda**

# **Bebauungsplan „Härtle IV“**

## **Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

### **Rechtsgrundlagen:**

Der Bebauungsplan „Härtle IV“ wurde auf den nachstehenden Rechtsvorschriften ausgearbeitet:

- Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I, S.3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, 466 ff)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 8.8.1995 (GBL., S. 617)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBL., S. 582, ber. S. 698)

### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäss § 9 BauGB und BauNVO**

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

##### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Gemäss § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und BauNVO, bestehend aus den Flächen *WA 1, WA 2 und WA 3*

##### **1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen**

Gemäss § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 14 Abs. 2 BauNVO und § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sind allgemein zulässig.

1. Wohngebäude
2. Anlagen, die der örtlichen Versorgung mit Wasser, Energie und Telekommunikation sowie der Ableitung von Abwasser dienen.

##### **1.1.2 Unzulässige Nutzungen**

Gemäss § 1 Abs. 5-9 und § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO sind unzulässig.

1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
2. Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§§16-21a BauNVO)**

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der überbaubaren Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl, der Wandhöhe, der max. zulässigen Firsthöhe bzw. maximal zulässigen Gebäudeoberkante und der Dachform.

2.2 Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Firsthöhe bzw. der Gebäudeoberkante erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil. Die Festsetzung der Wandhöhe erfolgt in Ziffer 2.3.2 dieser Vorschriften.

### **2.3 Grundflächenzahl GRZ (§§ 17 und 19 BauNVO)**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte GRZ bezieht sich auf § 17 BauNVO. Bei der Berechnung der GRZ nach § 19 BauNVO kann die im zeichnerischen Teil festgesetzte GRZ durch die in § 19 Abs. 4, Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden.

Dabei werden befestigte Flächen mit sogenannten offenen oder halboffenen Belägen, bei denen der Boden durch die Wasserdurchlässigkeit nur teilversiegelt wird, nicht mitangerechnet.

### **2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die für die Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen erforderlichen Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

#### **2.4.1 Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH)**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe in diesem Sinne wird bezogen auf die in der Mitte gemessenen Straßenlängsachse der Erschließungsstraße. Sie wird auf die Länge des Baugrundstückes entlang der Erschließungsstraße gemittelt und darf die daraus entstehende Höhe max. 50 cm über- bzw. unterschreiten.

#### **2.4.2 Gebäudehöhe (FH)**

Die Gebäudehöhe ist im zeichnerischen Teil des Planes als Höchstgrenze, festgesetzt. Sie wird gemessen von der EFH bis zur Oberkante der Außenoberkante des Gebäudes. Die Gebäudehöhe beträgt 8,00 m.

2.4.3 Eine geringfügige Abweichung von den jeweils festgesetzten Werten ist in Absprache mit der Gemeinde zulässig.

## **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)**

Für die Fläche WA 2 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die maximale Gebäudelänge parallel zur Straße wird bei der offenen Bauweise auf 22,00 m begrenzt.

In der Fläche WA 1 sind nur Einzelhäuser zulässig.

## **4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Hauptfirstrichtung wird im zeichnerischen Teil des Planers durch Planzeichen festgelegt.

## **5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

- 5.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist in den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen und durch Baulinien bestimmt.
- 5.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze ist nur für untergeordnete Gebäudeteile möglich.
- 5.3 Die Baulinien dürfen nicht überschritten werden

## **6. Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 BauNVO)**

- 6.1 Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den durch Planzeichen (rot gestrichelte Linie) festgesetzten Flächen zulässig.
- 6.2 Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss bei Garagen, Stellplatzüberdachungen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO einschließlich überragender Teile mindestens 1,0 m betragen. Weitergehende Abstände nach Ziffer 8 bleiben unberührt.

## **7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Gemäß Planeintrag werden die folgenden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgelegt:  
*verkehrsberuhigter Bereich* mit einer Gestaltung im Sinne der EAE 85/95  
(Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstrasse)

## **8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

### 8.1 Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### 8.1.1 Baumpflanzungen

Die gemäß Planeintrag zu pflanzenden Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Artenauswahl gemäß Vorschlagsliste 1 (s. Ziffer E 6).

#### 8.1.2 Gestaltung privater Freiflächen

Je angefangene 350 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist 1 Laubbaum gemäß Vorschlagslist 1 + 2 (s. Ziffer E 6) als Hochstamm zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.

### 8.1.3 Gehölzstreifen

Zur äußeren Eingrünung und zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes wird gemäß Planeintrag (Pfg 1+2) die Pflanzung freiwachsender Laubgehölzhecken gemäß Vorschlagsliste 1 (s. Ziffer E 6) festgesetzt. Pro 20 lfm ist mind. 1 größerer Laubbaum laut Vorschlagsliste zu pflanzen. Die Anpflanzung ist gemeinschaftlich unter der Regie der Gemeinde Kolbingen vorzunehmen und mit Ersatzverpflichtung auf Dauer zu unterhalten.

## **B SONSTIGE BESTANDTEILE UND HINWEISE**

1. Der Bebauungsplan ist auf einer vom Vermessungsamt bezogenen digitalen Karte (BGrund) ausgearbeitet
2. Ordnungswidrig im Sinne des § 213 des Baugesetzbuches handelt, wer den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

Kolbingen, den .....

-----  
KONSTANTIN BRAUN  
(Bürgermeister)

**C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTENSATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„HÄRTLE IV“, IN KOLBINGEN**

**1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1  
Nr. 1 LBO)**

**1.1 DACHFORM:**

Zulässig sind bei den Hauptgebäuden nur Sattel- und Pultdächer. Die Firstrichtung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Garagen, Carports usw. die mit einem flachgeneigten Dach unter 15° errichtet werden, sollten möglichst begrünt werden.

**1.2 DACHNEIGUNG:**

Die zulässige Dachneigung beträgt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

bei Satteldächer 35° - 45°

bei Pultdächer 10° - 15°.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen muss die Dachneigung einheitlich sein. Der ersteingereichte Antrag ist für die Dachneigung maßgeblich.

**1.3 EINDECKUNG:**

Aufgrund der Lage des Gebietes dürfen nur Bedachungsmaterialien in den Farbtönen rot bis braun und Grautöne verwendet werden.

**1.4 BELICHTUNG DES DACHRAUMES:**

Bei einer Dachneigung von 35° und darüber sind zur Belichtung des Dachraumes Dachflächenfenster, Gaupen, Dacheinschnitte (Negativgaupen) und untergeordnete Wiederkehren zulässig.

**1.5 DACHAUFBAUTEN:**

**1.5.1** Die Länge der einzelnen Gaupen bzw. Negativgaupen einschl. Wiederkehren dürfen maximal 5,0 m betragen. In der rechnerischen Zusammenfassung dürfen sie jedoch 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

**1.5.2** Die Abstandsfläche von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenster

- zum First muss mindestens 80 cm senkrecht gemessen,
- zur Traufe mindestens 0,50 m
- und zur Giebelaußenwand mindestens 0,50 m betragen.

**2. Anforderung an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).**

2.1 Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Vorgärten, Gärten) bzw. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind als Grünanlagen herzustellen und zu unterhalten. Auf die in Ziffer E6 beigefügten Pflanzlisten wird verwiesen.

2.3 Wege, Zufahrten und Stellplätze

2.3.1 Wege, Stellplätze und Garagenzufahrten auf privaten Flächen sind mit durchlässigen Belägen aus Rasengittersteinen, großfugigem Pflaster, Schotterrassen oder wassergebundener Decke zu versehen. Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses ist ein Abflussbeiwert von  $> 0,7$  einzuhalten

2.3.2 FOLGENDER STELLPLATZNACHWEIS IST FÜR WOHNGEBÄUDE UND WOHNUNGEN ZU ERBRINGEN:

Einfamilienhaus	2 Stellplätze
Mehrfamilienhaus bis zur Zweizimmerwohnung	je Wohnung 1,25 Stellplätze
ab Dreizimmerwohnung	je Wohnung 1,75 Stellplätze

2.4 Einfriedungen

2.4.1 Einfriedungen und Stützmauern an öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen sind als Gartenstellsteine oder Mäuerchen mit einer Höhe von max. 0,30 m mit aufgesetzten Zaun oder Heckenhinterpflanzung möglich. Die Gesamteinfriedung darf nicht höher als 0,80 m sein.

2.4.2 Die Einfriedungen und Stützmauern der nicht dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grundstücksseiten dürfen nicht höher als 1 m sein.

3. Ökologie / Erneuerbare Energie

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind zulässig.

4. Genehmigungspflicht, Ergänzung des Bauantrages (§ 74 Abs. 5 LBO)

Bei einer geplanten Bebauung des Grundstückes oder Erweiterung des vorhandenen Gebäudes ist ein vereinfachter Freiflächengestaltungsplan mit wesentlicher Darstellung von Art und Umfang der Bepflanzung und Flächenversiegelung dem Bauantrag beizulegen. Hierin ist die vorhandene Nutzung und Gestaltung des Grundstückes darzustellen und die geplante Nutzung bzw. Überbauung einzutragen.

## **D        AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN**

Sind begründet einzelne Festsetzungen nicht realisierbar, können Ausnahmen und Befreiungen im Einzelfall erteilt werden.

Kolbingen, den .....

-----  
KONSTANTIN BRAUN  
(Bürgermeister)



## **E. Hinweise und weitergehende Empfehlungen zum Bebauungsplan „Härtle IV“ in Kolbingen**

### **1. Verwendung recyclingfähiger Baustoffe**

Bei der Baustoffauswahl ist darauf zu achten, dass umweltverträgliche, recyclingfähige Baustoffe verwendet werden.

### **2. Umweltschutz Baustoffe**

Gestaltung und Pflege der gärtnerischen Flächen sollen unter dem Gesichtspunkt des maßvollen und umweltgerechten Einsatzes von Dünger, Bodenverbesserungsstoffen und Chemieeinsatz erfolgen. Auf die Verwendung von Torf und torfhaltigen Produkten ist aus Gründen des Umweltschutzes zu verzichten.

### **3. Fassaden- und Dachbegrünung**

Bei fensterlosen Außenwandflächen der Gebäude (z.B. Giebelwände, Garagen und Carports) wird eine Begrünung mit kletternden und rankenden Pflanzen empfohlen (Pflanzenauswahl gemäß Vorschlagsliste 3). Flachdächer bei Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen.

### **4. Ökologie / Oberflächenwasser**

Das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken, vor allem die Dachwasser, sind nach Möglichkeit dem Wasserkreislauf über Zisternen wieder zuzuführen. Auffangbehälter müssen 6 cbm Nutzinhalt pro Grundstück aufweisen und dicht sein. Der Überlauf ist entweder auf dem Grundstück zu versickern oder an den Regenwasserkanal anzuschließen.

### **5. Bodenschutz (§ 1a Abs. 1 und § 202 BauGB)**

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu bewahren. Grundsätze hierfür enthalten die DIN 18915. Bei Baumaßnahmen ist ein Erdmassenausgleich anzustreben.

### **6. Vorschlagsliste für Pflanzenmaßnahmen**

Ziel der Vorschlagsliste ist, aus landschaftsökologischen und –gestalterischen Gründen vorwiegend heimische Pflanzenarten zu verwenden. Wesentliche Hinweise auf geeignete Arten leiten sich aus der potenziell natürlichen Vegetation aus der Erfassung der aktuellen (realen) Vegetation des Plangebietes sowie aus den Vorschlagslisten des Landratsamtes her.

#### **Liste 1 Verwendungsschwerpunkt:**

- Äußere Eingrünung des Baugebietes,
- Im Bereich der Erschließungswege, Verkehrsgrünflächen,
- Zur Überstellung von Parkplätzen:

### Bäume:

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Taubenkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde

### Sträucher:

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

### **Liste 2** Verwendungsschwerpunkt:

Im Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen (Wiese mit Baumpflanzung) sind bevorzugt hochstämmige Obstbäume gemäß der Sortenempfehlung des Landratsamtes zu verwenden.

### **Liste 3** Verwendungsschwerpunkt:

- Begrünung von Fassaden,
- Eingründung von Einfriedungen (Zäunen)

Zur Begrünung von Fassadenflächen und Rankgerüsten sowie zur Eingrünung von Einfriedungen bieten sich unter anderem folgende Arten an:

Clematis	- Waldrebe (benötigt Rankhilfe)
Hedera helix	- Efeu (selbstklimmend, für Schatten und Halbschatten)
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie (selbstklimmend, für Schatten und Halbschatten)
Parthenocissus quinquefolia Engelmannii	- Wilder Wein (selbstklimmend)
Polygonum aubertii	- Schlingknöterich (benötigt Rankhilfe)

**Liste 4** Verwendungsschwerpunkt:

- lebende Einfriedungen und geschnittene Hecken

Acer campestre	- Feldahorn
Bucus sempervirens	- Buchsbaum
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	- Liguster
Taxus baccata	- Eibe

Kolbingen, den .....

-----  
KONSTANTIN BRAUN  
(Bürgermeister)