# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13a BauGB

## „SEEWEG"

im vereinfachten Verfahren

**Gemeinde Allensbach**
**Gemarkung Allenbach**

**INHALT**

A. GRUNDLAGEN

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

D. HINWEISE

ANLAGE 1 PFLANZLISTEN

# A. GRUNDLAGEN

## 1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes 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).

- Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Neufassung vom 24.02.2010 (BGBl I S. 94).

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010.

# B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden wie folgt festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 werden ausgeschlossen.

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

### 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

die Grundflächenzahl (GRZ)
die Zahl der Vollgeschosse,
die Höhe der baulichen Anlagen (HW und HF), HW = Wandhöhe, HF = Firsthöhe,
die Zahl der Wohneinheiten,
die Mindestgrundstücksgröße
und (in örtlichen Bauvorschriften) die maximal zulässige Gebäudelänge.

Dazu sind die nachfolgenden Festsetzungen und die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Planteiles maßgebend.

## 2.2 Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche
(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf betragen:

| | | |
|---|---|---|
| 0,25 | in den Teilgebieten | WA 1 bis WA 9 |
| 0,30 | in den Teilgebieten | WA 10 bis WA 12, |
| 0,35 | in den Teilgebieten | WA 13 und WA 14 |

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nur die Fläche des Baugrundstücks maßgebend (anrechenbare Baulandfläche), die innerhalb des Plangebiets und hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt. Im Rechtsplan wird die Straßenbegrenzungslinie durch Eintrag der Verkehrsflächen definiert. Private Grundstücksflächen die innerhalb dieser Fläche liegen können nicht angerechnet werden.

## 2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt mit maximal 2 Vollgeschossen.

## 2.4 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 18 BauNVO)

Die zur Festsetzung baulicher Anlagen verwendeten Maße und Bezugspunkte werden wie folgt definiert:

### 2.4.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss. Sie ist für das jeweils vorgesehene Baugrundstück im Rechtsplan durch Festsetzung auf NN als Obergrenze bestimmt. Sofern nicht durch Festsetzungsabgrenzungen getrennt gilt der Eintrag der EFH für die gesamte durch Baugrenzen umfasste überbaubare Fläche (Baufenster).

Abweichungen nach unten sind zulässig. Die zulässige Wand- und Firsthöhen beziehen sich jedoch auf die in der Planzeichnung festgesetzte EFH.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist auch Bezugshöhe zu den Höhenfestsetzungen für zulässige Nebenanlagen, PKW- / Bootsgaragen und überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen.

### 2.4.2 Wandhöhe (HW)

Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche.

Sie ist festgelegt mit:

| | | | |
|---|---|---|---|
| HW max. = | 3,75 m | im Teilgebiet | WA 1, WA 10, WA 12, |
| | 4,25 m | im Teilgebiet | WA 3, WA 6, WA 11 |
| | 4,75 m | im Teilgebiet | WA 4, WA 5, |
| | 6,00 m | im Teilgebiet | WA 7, |
| | 6,10 m | im Teilgebiet | WA 14, |
| | 6,50 m | im Teilgebiet | WA 13 |

Sie ist für das Einzelgrundstück mit jeweils zwei unterschiedlichen Höhen festgelegt, und zwar für die überbaubare Teilfläche (ÜF) in Richtung Straße (ÜF Straße) und für die überbaubare Teilfläche in Richtung See (ÜF See) wie folgt:

| | Für ÜF Straße: | für ÜF See: | | |
|---|---|---|---|---|
| HW max. = | 4,25 m | 3,00 m | im Teilgebiet | WA 8 |
| | 4,75 m | 3,00 m | im Teilgebiet | WA 2 |
| | 6,00 m | 3,00 m | im Teilgebiet | WA 9 |

2.4.3 Firsthöhe geneigte Dächer (HF)

Die Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum First der Dachoberfläche von geneigten Dächern (HF),

Höhenversetzte, gegenläufige Pultdächer (GP) werden bei der Höhenfestsetzung wie Satteldächer (SD) behandelt.

Sie ist einheitlich festgelegt mit:

| | | | |
|---|---|---|---|
| HW max. = | 6,50 m | im Teilgebiet | WA 1, WA 10, WA 12 |
| | 7,50 m | im Teilgebiet | WA 3, WA 5, WA 11 |
| | 8,50 m | im Teilgebiet | WA 6, |
| | 9,35 m | im Teilgebeit | WA 14 |
| | 10,00 m | im Teilgebiet | WA 4, WA 13 |
| | 11,50 m | im Teilgebiet | WA 7, |

Sie ist für das Einzelgrundstück mit jeweils zwei unterschiedlichen Höhen festgelegt, und zwar für die überbaubare Teilfläche in Richtung Straße (ÜF Straße) und für die überbaubare Teilfläche in Richtung See (ÜF Se) wie folgt:

| | Für ÜF Straße | für ÜF See | | |
|---|---|---|---|---|
| HW max. = | 7,50 m | 5,00 m | im Teilgebiet | WA 2 |
| | 8,50 m | 5,00 m | im Teilgebiet | WA 8 |
| | 10,00 m | 5,00 m | im Teilgebiet | WA 9 |

2.4.4 Firsthöhe Flachdächer (HFD)

In den Teilgebieten in welchen die Örtlichen Bauvorschriften Flachdächer zulassen, ist folgendes festgelegt:

Die Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Attika bei Flachdächern.

Sie ist einheitlich festgelegt mit

| | | | |
|---|---|---|---|
| HFD max. = | 6,00 m | im Teilgebiet | WA3, WA 5, WA 10, WA 11 |
| | 6,50 m | im Teilgebiet | WA 13. |

Sie ist für das Einzelgrundstück mit jeweils zwei unterschiedlichen Höhen festgelegt, und zwar für die überbaubare Teilfläche in Richtung Straße (ÜF Straße) und für die überbaubare Teilfläche in Richtung See (ÜF Se) wie folgt:

| | Für ÜF Straße: | für ÜF See: | | |
|---|---|---|---|---|
| HFD max. = | 6,00 m | 3,00 m | im Teilgebiet | WA 2, WA 8 |

2.4.5 Firsthöhe für Nebenanlagen, PKW- / Bootsgaragen und überdachte Stellplätze (HFNA).
Sie ist festgelegt mit: max. 3,20 m

## 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser. Im Teilgebiet WA 14 sind auch Reihenhäuser zugelassen. Die maximal zulässige Länge von Einzelgebäuden wird durch örtliche Bauvorschriften begrenzt.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

Es ist ergänzend bestimmt, dass der seitliche Grenzabstand (Ost-/Westseite) je Gebäudeseite mindestens 5 m betragen muss. Unter Beachtung der Abstandsflächen nach der Landesbauordnung kann abweichend der Grenzabstand verändert werden, wenn insgesamt 10 m seitlicher Grenzabstand je Gebäude zu den Nachbargebäuden eingehalten werden.

Ausnahmsweise richtet sich die Bemessung der Abstandsflächen von Einzelhäusern bei Grundstücksbreiten unter 18 m (gemessen parallel zur Straßenkante an der schmalsten Stelle des Grundstücks) nach folgender Formel:

Mindestsumme der Grenzabstände = (Grundstücksbreite – 8 m )

Es sind jedoch immer die Mindestanforderungen für Abstandsflächen nach den Regelungen der gültigen Landesbauordnung einzuhalten.

Hinweis . Der seitliche einseitige Grenzabstand von 5 m muss bei Doppelhaushälften auch bei Grundstücken unter 18 m Grundstücksbreite eingehalten werden.

3.3 Der zulässige Firstverlauf für Satteldächer ist im Plan durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzt. Ausnahmsweise können Abweichungen bis zu 10 Grad von der Hauptrichtung zugelassen werden.

## 4. Mindestbauland / Zahl der Wohneinheiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 6 BauGB)

4.1 Die Mindestbaulandgröße (anrechenbare Grundstücksfläche) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt auf:

| | |
|---|---|
| 350 qm für den Bau von Einzelhäusern, bzw.<br>250 qm für den Bau einer Doppelhaushälfte für Teilgebiet: | WA 12, WA 13 |
| 425 qm für den Bau von Einzelhäusern, bzw.<br>250 qm für den Bau einer Doppel-/ Reihenhaushälfte<br>für Teilgebiet: | WA 3, WA 5, WA 6, WA 11<br>WA 14 |
| 600 qm für den Bau von Einzelhäusern, bzw.<br>350 qm für den Bau einer Doppelhaushälfte für Teilgebiet: | WA 1, WA 2, WA 4, WA 7,<br>WA 8, WA 9, WA 10 |

4.2 Die Zahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB begrenzt auf
2 Wohneinheiten je Einzelhaus,
1 Wohneinheit je Doppelwohnhaushälfte oder Reihenhauteil.

## 5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Nebenanlagen, PKW- und Bootsgaragen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen (Planzeichen 15.3 PlanzV) zulässig.

5.2 Sonstige verfahrensfreie Vorhaben gemäß § 50, Abs. 1 (Anhang zur LBO) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## 6. Bestandsschutz

Gebäude, die bei In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes zulässig errichtet und vorhanden sind und gegenüber dem Bebauungsplan in der Art und im Maß der baulichen Nutzung abweichen, gelten weiterhin als baurechtlich zulässig. Werden solche Bauten ersetzt oder verändert gelten dafür jedoch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

## 7. Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Sichtdreiecke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Bereich der Verkehrserschließung sind die notwendigen Sichtfelder gemäß den Richtlinien RAS-K einzuhalten. Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder dauerhaften Benutzung ab einer Höhe von 0,60 Metern freizuhalten.

**8. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung sind auf Privatgrundstücken Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der öffentlichen Erschließung und Ver- und Entsorgung im Plan eingetragen. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind verpflichtet, die Anlage und die Unterhaltung der Leitungen mit den damit verbundenen Einrichtungen zu dulden.

Eine Bebauung der Flächen mit Nebenanlagen ist nicht zulässig

**9. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzbindungen)**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Entsprechend der Darstellung mit dem entsprechenden Planzeichen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die bezeichneten Bäume zu erhalten. Der Fortbestand ist langfristig zu sichern, bei Ausfall ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Geländeveränderungen und Versiegelungen innerhalb des Kronenbereichs von Bäumen sind nicht zulässig.

Zum Schutz von nachtaktiven Tieren im Uferbereich (Fledermäuse u. dgl.) und zur Erhaltung des Landschaftsbildes der naturnahen Uferkulisse des Bodensee, dürfen Gehölze auf der seenahen Grundstücksseite nicht beleuchtet oder angestrahlt werden.

**10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote)**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Für die nachfolgend festgesetzten Pflanzungen sind die geeigneten Pflanzen und deren Art und Größe, dem Anhang „Pflanzliste" zu entnehmen.

10.1 PFG 1 Baumzone
Im Baugebiet ist je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer klein- bis mittelkroniger Hochstamm oder Obsthochstamm zu pflanzen oder zu erhalten, um zu einer Verbesserung des Ortsbilds beizutragen und für Tier- und Pflanzenarten Lebensbereiche zu schaffen. Der Standort kann frei gewählt werden, sofern im Planteil keine Standortvorgaben getroffen sind. Angerechnet auf das flächenbezogene Pflanzgebot werden alle Pflanzbindungen.

10.2 PFG 2 Flachdachbegrünung
Alle Flachdächer sind extensiv oder intensiv zu begrünen. Eine geeignete Auswahl kann der Pflanzenliste im Anhang entnommen werden.

**11. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der Geräuschbelastung durch die das Plangebiet tangierende Bahnlinie sind Lärmpegelbereiche I bis IV definiert. Der Beurteilung werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach

der DIN 18005 mit tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A), bzw. nach der 16. BImSchV mit tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) zugrunde gelegt.

Die im Folgenden genannten Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes ($S_{(W+F)}$) zur Grundfläche des Raumes ($S_G$) nach DIN 4109 Tab. 9 zu erhöhen oder zu mindern. Für Wohngebäude mit üblichen Raumhöhen von etwa 2,50 m und Raumtiefen von etwa 4,50 m darf ohne besonderen Nachweis ein Korrekturwert von -2 dB herangezogen werden.

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel | Anforderung gemäß DIN 4109 an den Schallschutz gegen Außenlärm von Aufenthaltsräumen in Wohnungen |
|---|---|---|
| Lärmpegelbereich IV | 66 bis 70 dB(A) | **erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB** |
| Lärmpegelbereich III | 61 bis 65 dB(A) | **erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB** |
| Lärmpegelbereich II | 56 bis 60 dB(A) | **erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB** |
| Lärmpegelbereich I | bis 55 dB(A) | **erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB** |

An den der Bahn zugewandten Fassaden, insbesondere der direkt angrenzenden Häuserzeile, ist eine Überschreitung der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet gemäß DIN 18005 zu erwarten. Für alle Fassaden muß auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels das erforderliche Schalldämm-Maß der Außenbauteile festgelegt werden. Für Fassaden mit einer resultierenden Schalldämmung der Außenbauteile von R'w>=35 dB (Lärmpegelbereich III + IV) ist im Genehmigungsverfahren ein Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm gemäß Einführungserlass zur DIN 4109 für Baden-Württemberg zu führen.

## 12. Hochwasserschutz

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wurde größtenteils gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 80 WG als hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich gekennzeichnet, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Bauliche Anlagen müssen in diesem Bereich hochwassersicher sein. Sie müssen entweder über dem hundertjährlichen Hochwasserereignis liegen (derzeit 397,36 m ü. NN) oder durch bauliche Vorkehrungen hochwassersicher erstellt werden.

In den hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung. Hier sind die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen infolge Hochwassers zu beachten.

Hinweis :
Grundwasserhaltungen im Zuge der Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

### 13. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 31 BauGB.

### 14. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

## C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. Bodenfunde
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Unmittelbar am Ufer des Plangebiets ist eine ausgedehnte Uferrandsiedlung der Jungsteinzeit bekannt, die sich bis zur 400 m-Höhenlinie ins Landesinnere ausdehnen kann. Weiterhin ist in diesem Abschnitt mit alten Uferrandlinien zu rechnen.

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn mit dem Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg, Ref. 115, Feuchtbodenarchäologie (Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, 07735/937770) oder der Kreisarchäologie (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel. 07731/61229 oder 0171/3661323) terminlich abzustimmen.

Der Abtrag des Oberbodens hat unter Aufsicht des Landesamtes für Denkmalpflege Baden-Württemberg, Ref. 115 oder der Kreisarchäologie mit einem Bagger mit Humuslöffel zu erfolgen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend den oben genannten Behörden oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Denkmalpflege (79083 Freiburg, Tel.: 0761/2083570) melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### 2. Bau- und Kulturdenkmale
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Plangebiet liegen folgende Bau- und Kulturdenkmale:

Nachrichtliche Übernahme der gem. § 2 DSchG festgestellten Bau- und Kunstdenkmale, d.h.
- Grundstück Seeweg 6
- Grundstück Seeweg 8
- Grundstück Seeweg 11
- Grundstück Seeweg 12
- Grundstück Seeweg 14
- Grundstück Seeweg 17

Nach § 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) darf ein Kulturdenkmal nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde zerstört oder beseitigt werden, in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden, oder aus seiner Umgebung entfernt werden, soweit dies für den Denkmalwert von wesentlicher Bedeutung ist. Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung genießen zusätzlichen Schutz durch Eintragung in das Denkmalbuch.

Im Plangebiet liegen außerdem folgende Gebäude die wegen ihrer geschichtlichen Bedeutung erhaltenswert sind.
- Grundstück Seeweg 2
- Grundstück Seeweg 5
- Grundstück Seeweg 7

## 3. Eisenbahnanlagen

Werden bei Bauvorhaben Großgeräte (Baukräne, Bagger usw.) eingesetzt, so sind dies so aufzustellen, dass das Bahnbetriebgelände mit dem Ausleger und angehängten Transportteilen nicht überschwenkt werden kann. Gegebenfalls sind Schwenkbegrenzungen einzubauen. Der Gefahrenbereich beträgt horizontal 3,50 m von der nächstgelegenen Gleisachse und reicht bis in eine Höhe von <= 3,00 m über dem höchstgelegenen unter Spannung stehenden Teil der Oberleitungsanlage. Diese Abstandsmaß ist auch von allen unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitungsanlage einzuhalten, die sich außerhalb des Gefahrenbereichs befinden. Ist diese Forderung aus technischen Gründen nicht erfüllbar, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung aufzustellen. Der Antrag ist rechtzeitig (min. 14 Tage vor Erstellung des Krans) an folgende Anschrift zu richten: DB Netz AG, Niederlassung Südwest, I.NP-SW-D FBU, Wilhelmstraße 1b, 790978 Freiburg, Tel. 0761 – 212 46 72, Fax. 0761 – 212 46 99. Der Antrag muss den Schwenkradius des Krans (Baustelleneinrichtungsplan) sowie die Höhe des Auslegers beinhalten.

Die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 sind einzuhalten. Der Mindestabstand von 3,00 m darf während der Bauausführung nicht unterschritten werden.

Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN EB 50121, VDE 0115 und EN 50122-1 einzuhalten.

## D. HINWEISE

### 1. Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Planeintrag der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Lageplan).

### 2. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO)

Auf die Örtlichen Bauvorschriften „Seeweg" wird hingewiesen.

### 3. Grundwasserhaltung

Grundwasserhaltungen im Zuge von Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

### 4. Pflanzlisten

Auf die Anlage „Pflanzlisten" wird hingewiesen.

Allensbach, den 08.11.2011

Bürgermeister :

GEMEINDE ALLENSBACH

Planer :

# ANLAGE 1 – PFLANZENLISTEN

Auswahl im Siedlungsbereich geeigneter Arten:

## 1. großwüchsige Gehölze erster Ordnung

**Hauptsortiment**

| | |
|---|---|
| Alnus glutinosa | / Schwarz-Erle |
| Betula pendula | / Hänge-Birke |
| Populus tremula | / Zitter-Pappel |
| Quercus petraea | / Traubeneiche |
| Quercus robur | / Stieleiche |

**weitere geeignete Arten**

| | |
|---|---|
| Acer platanoides | / Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | / Bergahorn |
| Tilia cordata | / Winter-Linde |

## 2. kleinwüchsige Gehölze zweiter Ordnung

**Hauptsortiment**

| | |
|---|---|
| Acer campestre | / Feldahorn |
| Carpinus betulus | / Hainbuche |
| Prunus avium | / Vogel-Kirsche |
| Salix rubens | / Fahl-Weide |

**weitere geeignete Arten**

| | |
|---|---|
| Alnus incana | / Grau-Erle |

## 3. Obsthochstämme (für die Region geeignete Sorten)

Mindestkronenansatz: Freiland: 170-180 cm, Hausgarten 160 cm.

**Äpfel:**
Jakob Fischer
Boskoop
Wiltshire
Brettacher
Sonnenwirtsapfel
Bohnapfel
James Grieve
Gravensteiner
Berlepsch
Glockenapfel
Ontario

**Reneklode:**
Graf Althanns Reneclode
Große Grüne Reneclode
Schuler Reneclode
Ouillins Reneclode

**Birnen:**
Oberösterreichische Weinbirne
Sülibirne
Gelbmöstler
Clapps Liebling
Alexander Lukas
Conference

**Zwetschgen:**
Hauszwetschge Typ Gunzer oder Schüfer
Fellenberg

**Walnuss**

**Kirschen**
Sam
Schwarze Schüttler
Magda
Teickners Schwarze Herzkirsche
Hederlinger
Schattenmorelle

**Mirabellen:**
Nancy-Mirabelle

## 4. Hecken und Feldgehölze

**Hauptsortiment**

| | |
|---|---|
| Cornus sanguinea | / Roter Hartriegel (schwach giftig) |
| Corylus avellana | / Haselnuss |
| Euonymus europaeus | / Pfaffenhütchen (stark giftig) |
| Ligustrum vulgare | / Liguster (stark giftig) |
| Prunus spinosa | / Schlehe |
| Rosa canina | / Hundsrose |
| Salix purpurea | / Purpur-Weide |
| Viburnum lantana | / Wolliger Schneeball (schwach giftig bis giftig) |

**weitere geeignete Arten**

| | |
|---|---|
| Cornus mas | / Kornelkirsche |
| Crataegus laevigata | / Zweigriffliger Weißdorn |
| Grataegus monogyna | / Eingriffleger Weißdorn |
| Lonicera xylosteum | / Rote Heckenkirsche (giftig) |
| Rhamnus cathartica | / Kreuzdorn (giftig) |
| Rosa rubiginosa | / Wein-Rose |
| Rosa vosagiaca | / Blaugrüne Rose |
| Sambucus nigra | / Schwarzer Holunder (grüne Teile schwach giftig) |
| Taxus baccata | / Eibe (stark giftig) |
| Viburnum opulus | / Gewöhnl. Schneeball (schwach giftig bis giftig) |

## 5. Fassadenbegrünung

**Selbstklimmer:**

| | |
|---|---|
| Hedera helix | / Efeu (stark giftig) |
| Hydrangea petiolaris | / Kletter-Hortensie |
| Parthenocissus tricuspidata „Veitchii" | / Wilder Wein |
| Parthenocissus quinquefolia „Engelmanii" | / Wilder Wein |

**benötigen Rankhilfe:**

| | |
|---|---|
| Aristolochia macrophylla | / Pfeifenwinde |
| Campsis radicans | / Trompetenwinde |
| Clematis alpina | / Alpen-Waldrebe |
| Clematis montana | / Bergrebe |
| Clematis vitalba | / Gemeine Waldrebe |
| Humulus lupulus | / Hopfen |
| Jasminum nudiflorum | / Winterjasmin (stark giftig) |
| Lonicera caprifolium | / Jelängerjelieber(giftig) |
| Polygonum aubertii | / Schling-Knöterich |
| Rosa-Hybriden | / Kletterrosen |
| Vitis-Hybriden | / Echter Wein |
| Wisteria sinensis | / Blauregen |

**6. Dachbegrünung**

| | |
|---|---|
| Sedum album | / Weißer Mauerpfeffer |
| Sedum acre | / Scharfer Mauerpfeffer |
| Sedum sexangulare | / Milder Mauerpfeffer |
| Festuca ovina | / Schafschwingel |
| Allium schoenoprasum | / Schnittlauch |
| Potentilla argentea | / Silber-Fingerkraut |
| Carex ornitopoda | / Vogelfuß-Segge |
| Carex flacca | / Blaugrüne Segge |
| Hieracium pilosella | / Kleines Habichtskraut |
| Potentilla verna | / Frühlings-Fingerkraut |
| Thymus in Sorten | / Thymian |
| Genista tinctoria | / Färber-Ginster (giftig) |
| Salix rosmarinifolia | / Rosmarin-Weide |
| Sanguisorba minor | / Kleiner Wiesenknopf |
| Chrysanthemum leucanthemum | / Margerite |
| Alchemilla millefolium | / Frauenmantel |
| Prunella vulgaris | / Kleine Prunelle |