Gemeinde Allensbach

Bebauungsplan „Unterer Kapplerberg" – Teilbereich West

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO.

Ausnahmen gemäß § 4 Absatz 3 in Verbindung mit § 1 Absatz 6 BauNVO.

Im Gebiet sind folgende Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 BauNVO allgemein zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis 25 Betten
- Gartenbaubetriebe sind im östlichen Planbereich (WA Nr. 7) ausnahmsweise zulässig.

1. 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 – 21 BauNVO)

Festgesetzt sind im Plan für das allgemeine Wohngebiet:

- Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse (Z) § 20 BauNVO
- Wandhöhe (Wandhöhe max. in Metern) § 18 BauNVO
- Firsthöhe (Firsthöhe max. in m üNN) § 18 BauNVO
- Erdgeschossfußbodenhöhe in m üNN § 18 BauNVO

Die Einträge in den Nutzungsschablonen im Bebauungsplan sind verbindlich.

Für Bauflächen, die sich in Gebieten mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung nach diesem Bebauungsplan befinden, gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes in denen der größere Teil der Grundstücksfläche liegt.

2. Grundflächenzahl § 19 BauNVO (Grundfläche)

Die Ermittlung der zulässigen Grundfläche richtet sich nach § 19 BauNVO und den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sowie den nachfolgenden Regelungen:

Für das Gebiet wird für Grundstücke, die flächenmäßig 400 qm umfassen oder größer als 400 qm sind eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,25 festgesetzt.

Für Grundstücke unter 400 qm wird folgende abweichende Regelung bestimmt:

- Für Grundstücke mit 350 qm bis 400 qm Grundstücksfläche wird eine Grundfläche von max. 100 qm als Obergrenze festgesetzt.
- Für Grundstücke unter 350 qm wird eine Grundfläche von 90 qm als Obergrenze festgesetzt, jedoch darf eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 beim jeweiligen Grundstück nicht überschritten werden.

2.1 Wandhöhe und Erdgeschoßfußbodenhöhe § 18 BauNVO

Der Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Rohfußboden). Die Erdgeschossfußbodenhöhe ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Planes. Die dort festgesetzte EFH gilt mit der festgesetzten Plus-Minus – Abweichung. Für bereits bebaute Grundstücke gilt die bestehende EFH.
Die Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:

- eingeschossige Bauweise 3,6 m
- zweigeschossige Bauweise 6,75 m.

3. Bauweise (§ 9 Absatz 1 Zi. 2 BauGB)

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit in diesem Plan geregelten gestalterischen Festsetzungen. Für die Grenzabstände gelten die Regelungen der LBO.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die bebaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

4.1 Anzahl der Wohneinheiten (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem festgesetzten WA sind, dort wo im zeichnerischen Teil ausgewiesen, max. zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen allgemein zulässig. Ebenso Stellplätze und Garagen.

Auf den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind Nebenanlagen nicht zulässig (z.B. Sichtdreiecke).

6. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Absatz 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan eingezeichneten Sichtflächen müssen von jeder Bebauung und von sichtbehindernden Bepflanzungen, Ablagerungen, Einfriedungen und dergleichen frei gehalten werden. Heckenbepflanzungen dürfen in den freizuhaltenden Bereichen max. 60 cm hoch sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.

7. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB)

Es werden folgende Rechte festgesetzt.

L1 – L5 = Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers Abwasser, Gemeinde Allensbach

G1 = Gehrecht zu Gunsten Allgemeinheit, Gemeinde Allensbach

Die Leitungsrechte umfassen das Recht in das Grundstück eine Leitung der öffentlichen Abwasserentsorgung einzulegen, dort zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern. Die Breite des Leitungsrechts ist im zeichnerischen Teil mit 4 m festgesetzt.

Das Gehrecht umfasst das Recht die ausgewiesene Fläche in einer Breite von 1,5 m als öffentlichen Weg für die Allgemeinheit zu nutzen und den Weg zu betreten sowie diesen, soweit die Verkehrssicherungspflicht dies erfordert, zu beleuchten.

8. Versorgungsflächen und Versorgungsanlagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 12 BauGB)

Die im Plangebiet ausgewiesene Sammelstelle für Abfallbehältnisse hat die besondere Zweckbestimmung, dass auf dieser Fläche am Abfuhrtag die Abfallbehältnisse aus dem Plangebiet zur Entsorgung bereitgestellt werden. Nach der Leerung sind diese unverzüglich zurückzustellen. Die Lagerung der Abfallgefäße außerhalb der Abfuhrtage auf der Fläche ist nicht gestattet. Die Bereitstellung von Abfallgefäßen darf erst erfolgen, wenn nach den Unfallverhütungsvorschriften eine grundstücksbezogene Abfuhr im Gebiet nicht mehr möglich ist und die Gemeinde dies ortsüblich bekannt macht.

9. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Haltung von Bäumen § 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)

An der Grenze zum DB-Gelände ist ein ein bis zwei Meter breiter Pflanzstreifen für eine durchgehende Einfriedung festgesetzt. Des Weiteren ist eine kleine öffentliche Grünfläche im Westen des Gebiets als Abgrenzung zu den DB-Anlagen normiert.

Für im Gebiet geeignete und zugelassene Bäume, Sträucher und Pflanzen ist die dem Plan beigefügte Pflanzenliste verbindlich.

10. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der Geräuschbelastung durch den Schienenverkehr Konstanz-Singen und der Kreisstraße werden Lärmpegelbereiche II bis IV im zeichnerischen Teil des Planes definiert.

In den Lärmpegelbereichen sind folgende Maßnahmen erforderlich.

Lärmpegelbereich	**Maßnahme**	**Bewertetes Schalldämmmaß mind.**
Lärmpegelbereich II	Außenwände und Dachdecken bei ausgebauten Dachgeschossen und die Außenwände sowie deren weiteren Bauteile (Fenster) müssen ein bewertetes Schalldämmmaß erreichen.	30 dB erf.$R'_{w,res}$
Lärmpegelbereich III	Außenwände und Dachdecken bei ausgebauten Dachgeschossen und die Außenwände sowie deren weiteren Bauteile (Fenster) müssen ein bewertetes Schalldämmmaß erreichen.	35 dB erf.$R'_{w,res}$
Lärmpegelbereich IV	Außenwände und Dachdecken bei ausgebauten Dachgeschossen und die Außenwände sowie deren weiteren Bauteile (Fenster) müssen ein bewertetes Schalldämmmaß erreichen.	40 dB erf.$R'_{w,res}$

11. Umweltbericht

Empfehlungen des Umweltberichts werden im wesentlichen in den Plan übernommen. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen siehe Ziff. II. Planungsrechtlich wird festgesetzt:

- Auf den Privatgrundstücksflächen ist je Grundstück ein Baum zu pflanzen (vgl. Pflanzliste im Anhang). § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- Private Grünflächen sind naturnah mit standortgerechten, heimischen Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen (vgl. Pflanzliste im Anhang). § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

12. Nachrichtliche Festsetzungen (§ 9 Absatz 6 BauGB)

12.1 Höhenbestimmung

Die endgültige Höhe wird im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren entsprechend dem Höhenniveau der Kanalleitungen für eine Freispiegelentwässerung festgelegt.

12.2 Änderung von Zufahrten

Änderungen bestehender Zufahrten sowie die Neuanlage von Zufahrten zur Kreisstraße bedürfen der Genehmigung des Landratsamtes.

12.3 Sicherung von Bodenfunden

Das Planungsgebiet liegt am Rande des mittelalterlichen Dorfes. Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten mind. 14 Tage vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Denkmalpflege (79083 Freiburg, Tel.: 0761/208-3570, FAX: 0761 / 208-3599)) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

12.4 Bauen in der Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der seismografischen Zone II. Für Baukonstruktionen gelten die einschlägigen Regeln, insbesondere die DIN 4149, Teil 1 Bauen in deutschen Erdbebengebieten, welche in Baden-Württemberg in die Liste der technischen Baubestimmungen aufgenommen ist.

12.5 Schutz der Bahnanlagen und des Bahnbetriebs

Innerhalb einer Entfernung von 7,5 m von der Randlinie des Bahnkörpers dürfen keine hochstämmigen Bäume gepflanzt werden.
Bei bestehenden Pflanzungen ist das Höhenwachstum entsprechend des Abstandes zur Randlinie des Bahnkörpers entsprechend beschränkt zu halten.

Ein Sicherheitsabstand von 3,5 m zu allen stromführenden Teilen der elektrischen Fahrleitung ist zwingend einzuhalten.

Alle parallel zur Bahnlinie verlaufenden, befestigten Verkehrsflächen müssen einen Randabschluss (Bordstein) erhalten.

12.6. Versorgungsanlagen

Die Errichtung von Ver- und Entsorgungsanlagen ist in dem Gebiet unter den Voraussetzungen des § 14 BauNVO (Nebenanlagen) ausnahmsweise möglich.

II. Örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterer Kapplerberg" – Teilbereich West

1. Gestalterische Festsetzungen

1.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücke

Es sind in der Firstlinie abgesetzte Sattel- und Walmdächer zulässig. Für die Firstrichtung und Dachneigung gelten die Festsetzungen im Bebauungsplan. Der Versatz im First darf maximal 1,5 m betragen.

Bei Doppelhäusern muss die Dachneigung einheitlich sein.

Dachdeckung:

Für die Dachdeckung sind nicht glänzende Materialien zu verwenden.

Beschränkung der Hauslänge:

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO ist die höchst zulässige Gebäudelänge wie folgt eingeschränkt:

- Einzelhäuser, Länge 16 m
- Doppelhäuser, Länge 22 m

Bei der Errichtung von Einzelhäusern kann die maximale Hauslänge auf 22 m vergrößert werden, wenn der beidseitige seitliche Grenzabstand mindestens 5 m beträgt. Die Gebäudelänge wird in Ost-West-Richtung gemessen.

Dachaufbauten – Widerkehre:

Bei Dachneigungen von 35 Grad und darüber sind Dachaufbauten (Dachgaupen) als Schleppgaupen und Dachöffnungen (Negativgaupen) bis zu einer Länge von jeweils 5 m zugelassen. In der rechnerischen Zusammenfassung dürfen sie jedoch einschließlich eines Widerkehrs insgesamt je Dachseite max. die halbe Hauslänge betragen.

Dachgaupen sind mindestens 50 cm senkrecht, gemessen unterhalb des Firstes, anzusetzen. Je Gebäudeseite ist nur eine Gaupenart gestattet. Dachaufbauten sind mit geneigter Dachfläche von mindestens 15 Grad herzustellen.

Ein Widerkehr ist 1 m unter dem First anzusetzen und ist bis max. zur halben Hauslänge zulässig. Die Dachvorsprünge an der Traufe (waagrecht gemessen) und am Ortgang müssen beim Hauptdach mindestens 50 cm betragen.
Sonnenkollektoren oder andere Anlagen für erneuerbare Energien sind zulässig und erwünscht.

Die Hauptfirstrichtung der Dächer ist im zeichnerischen Teil verbindlich festgesetzt. Der First kann um bis zu 15° aus der festgesetzten Hauptfirstrichtung gedreht werden.

2. Nebengebäude und Garagen

Als Dachform von Nebengebäuden und Garagen ist Flachdach, Sattel-, Walm- oder Pultdach zugelassen. Dächer bis 8° Dachneigung sind extensiv zu begrünen.

Für jede Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

Stellplatzüberdachungen dürfen keine seitlichen Verkleidungen aufweisen, die ein sicheres Ein- und Ausfahren behindern. Mit Stellplatzüberdachungen ist von den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 1 m einzuhalten.

Der seitliche Abstand von Garagen, Stellplatzüberdachungen und Nebengebäuden einschließlich überragender Teile zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1 m betragen.

Stellplätze, Zufahrten und Zuwege der geplanten Wohnbebauung sollten mit offenporigen Belägen gestaltet werden (z.B. Schotterrasen, Kiesbelag, Rasen, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, u.ä.) § 74 (1) LBO

Längs der Kreisstraße ist bei Garagen mit direkter Ausfahrt auf die Kreisstraße (K 6170) ein Abstand von mindestens 5,50 m zur Gehweghinterkante einzuhalten.

Längsgaragen müssen einen Abstand von mindestens 3 m vom Fahrbahnrand einhalten.

Für Bepflanzungen in diesem Bereich gilt eine Höhenbegrenzung von 60 cm.

Im übrigen Planbereich ist ein Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

3. Einfriedungen

Mit Ausnahme in Bereichen von Sichtschutzflächen sind lebende Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Für die Auswahl der Hecken ist die im Bebauungsplan beigefügte Pflanzenliste maßgeblich. Neben lebenden Hecken sind bis zu 1,2 m Höhe bepflanzte Holz-, Maschendraht- oder durchlässige Metallzäune zulässig.

Zur Abschirmung von Aufenthaltsbereichen im Freien sind private Sichtschutzanlagen bis zu einer Höhe von 2 m als frei wachsende Hecken oder als Sichtschutzblenden aus Holz innerhalb der Baugrenzen zulässig. Mauern als Grundstückseinfriedigung sind nur als Sockel für Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.

4. Gestaltung der Grundstücke

Im Interesse eines schonenden Umgangs mit dem vorhandenen Boden sind Auffüllungen und Abgrabungen auf das für eine Bebauung und Festlegung der EFH gem. § 10 LBO unumgängliche Maß zu beschränken.

Stützmauern sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche bis zu 0,90 m zulässig. Die Mauern sind durch Vorpflanzung oder durch Berankung zu begrünen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Vorgärten und Gärten) und Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind als Grünanlagen herzustellen und zu unterhalten.

Eine optische Aufwertung durch Fassadenbegrünung im privaten Bereich (vgl. Pflanzliste im Anhang) § 74 (1) LBO; § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB ist zu erstreben.

5. Befestigte Flächen

Die befestigten Grundstücksflächen z.B. Kfz-Stellplätze, Zufahrten usw. sind in gering versiegelnder Ausführung herzustellen. Geeignete Materialien sind wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine oder vergleichbare Materialien.

Zufahrten zur Kreisstraße sind in bituminöser oder gleichwertiger Bauweise – auch wasserdurchlässig zu befestigen. Schotterrasen oder Einkiesung sind keine gleichwertigen Befestigungsarten und werden abgelehnt.

6. Abwasserbeseitigung

Nicht verschmutztes Oberflächenwasser ist dezentral über bewachsene Bodenzone, soweit möglich, auf den einzelnen Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen. Sickerschächte sind nicht zulässig.

Das Oberflächenwasser von Dachflächen soll versickert werden. Der Notüberlauf für stärkere Regenereignisse erfolgt über einen neu verlegten Regenwasserkanal. § 74 (3) LBO

Allensbach, den 28.10.2008

GEMEINDE ALLENSBACH

Kennerknecht