Anlage 2b

Gemeinde Allensbach

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Adlerareal“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Stand: 18.03.2024

Verfahrensstand: Entwurf zur Offenlage

gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitung:

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Stephanie Witulski
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanerin
die STEG Stadtentwicklung GmbH
Standort Freiburg
Kartäuserstr. 51a, 79102 Freiburg i. Br.
T 0761 - 29 28 137-0

Gemeinde Allensbach

Landkreis Konstanz

SATZUNGEN

der Gemeinde Allensbach über

a) den Bebauungsplan „Adlerareal“

b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Adlerareal“

Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat am _____

a) den Bebauungsplan „Adlerareal“

b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Adlerareal“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften jeweils als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBI. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich der Satzungen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für

a) den Bebauungsplan „Adlerareal“

b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Adlerareal“

ergibt sich jeweils aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil.

§ 2
Bestandteile der Satzungen

a) Der Bebauungsplan „Adlerareal“ besteht aus:
- dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan im Maßstab M 1:500 vom _____
- dem textlichen Teil (planungsrechtlichen Festsetzungen) vom _____

b) Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Adleraral“ bestehen aus:
- dem gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan Teil M 1:500 vom _____
- den Örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) vom _____

Dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Adlerareal“ sind beigefügt:

1. die gemeinsame Begründung, die sich sowohl auf den Bebauungsplan als auch auf die Örtlichen Bauvorschriften bezieht vom _____
2. Umweltbeitrag (Büro Hornstein) vom 27.02.2024
3. Artenschutzrechtliche Einschätzung (SeeConcept) vom 14.09.2022
4. Gebäudekontrolle Gasthaus Adler – Fledermäuse (Klaus Heck) vom 14.10.2023
5. Schalltechnisches Gutachten (Heine+Jud) vom 27.02.2024
6. Geotechnischer Bericht Radolfzeller Straße 11-13 (Kempfert+Partner) vom 13.09.2022

§ 3
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Adlerareal“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Adlerareal“ treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.
Mit dem Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Adlerareal“ wird die „Gestaltungssatzung und Örtliche Bauvorschrift für das Gebiet des Ortskerns“ vom 26.06.1981 im räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans überlagert.

Allensbach, den _____

Ausfertigungsvermerk
Der Inhalt des Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften stimmen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Allensbach überein. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Allensbach, den _____

Stefan Friedrich,
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: _____

Gemeinde Allensbach
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„Adlerareal“

Textlicher Teil

Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Verfahrensstand: Entwurf zur Offenlage
gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 18.03.2024

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1 Ausschluss zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig.

1.1.1.2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO) nicht zulässig.

1.1.2 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

1.1.2.1 Ausschluss zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO):

In den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 sind Ferienwohnungen (§ 13a BauNVO) nicht zulässig.

1.1.2.2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

In den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO (Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht zulässig.

1.1.2.3 Nutzungsgliederung (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO, § 6a Abs. 4 BauNVO)

In den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 sind im Erdgeschoss an den Straßenseiten Schmittengasse, Radolfzeller Straße, Brunnengasse Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Grundflächenzahl GRZ (§§ 17, 19 BauNVO)
- Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche, Überschreitung der zulässigen Grundfläche

(§§ 17, 19 BauNVO, § 19 Abs. 4 BauNVO)

1.2.1.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) ist den jeweiligen Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2.1.2 In den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

1.2.2.1 Gebäudehöhe (GH)

Die maximale Gebäudehöhe der Hauptgebäude in Meter über Normalnull (m ü. NN) ist der jeweiligen Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen. Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt die obere Dachbegrenzungskante (Firstlinie).

1.2.2.2 Traufhöhe (TH):

Die maximale Traufhöhe der Hauptgebäude in Meter über Normalnull (m ü. NN) ist der jeweiligen Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen. Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

1.2.2.3 In den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 dürfen Traufen von Wiederkehren und Dachaufbauten die festgesetzte maximale Traufhöhe um max. 2,60 m überschreiten.

1.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

1.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 gilt die offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser.

1.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 gilt die offene Bauweise; zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

1.3.3 Im Urbanen Gebiet MU1 gilt die offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser.

1.3.4 Im Urbanen Gebiet MU2 gilt die offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser. In Abweichung davon ist für bestehende Gebäude auch die einseitige Grenzbebauung bzw. die Traufgassenbebauung zulässig.

Hinweis: die brandschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten.

1.3.5 Die Stellung der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.4.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die Baulinien und Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.4.2 Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sind bis max. 1,00 m zulässig.

1.4.3 Überschreitungen von Baugrenzen durch Vorbauten wie z. B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten sind zulässig, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze hinausragen.

1.4.4 Überschreitungen von Baugrenzen durch (nicht überdachte) Terrassen sind zulässig.

1.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Flächen der Sichtdreiecke sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Einfriedigung und Bepflanzung (ausgenommen hochstämmige Bäume) von mehr als 80 cm Höhe freizuhalten.

1.6 Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

1.6.1 Für die Urbane Gebiete MU1 und MU2 gilt:

a) Oberirdische Garagen und Carports sind nicht zulässig.

b) Oberirdische Kfz-Stellplätze sind nur in den Flächen mit Kennzeichnung „St“ zulässig.

c) Tiefgaragen einschließlich deren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der in der Planzeichnung mit „Tg“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.6.2 In den Allgemeinen Wohngebieten müssen Garagen und Carports mit ihrer Außenwand bzw. äußersten Gebäudekante einen Mindestabstand von 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

1.6.3 Carports werden definiert als überdachte oberirdische Stellplätze.

1.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ ist die Überfahrt zugunsten Anlieferung und Tiefgaragen-Zufahrten zulässig.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.8.1 Terrassen, Wege, Kfz- und Fahrradstellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, sickerfähiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen.

1.8.2 Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.

1.8.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten). Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind unzulässig.

1.8.4 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (wie z. B. Tiefgaragen) sind, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz-oder Terrassenfläche genutzt werden, mit einer Substratschicht zu überdecken und zu begrünen (Substrathöhe mind. 40 cm).

1.8.5 Flachdächer und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen, sofern diese nicht als Terrassen oder Wegeflächen genutzt werden. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Artempfehlungen für Dachbegrünungen siehe Pflanzliste im Anhang.

1.8.6 Zum Schutz der Avifauna dürfen Rodearbeiten nur außerhalb der Brutzeit der Avifauna, d. h. nur vom 01.10. bis 28.02. erfolgen.

1.8.7 An allen Neubauten in den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 sind jeweils 4 Nistkästen für Gebäudebrüter anzubringen. Die Nistkästen sind nach Osten bzw. Südosten ausgerichtet anzubringen, regelmäßig zu begutachten, zu reinigen und bei Bedarf instand zu setzen.

1.8.8 An dem Neubau auf dem Areal des ehem. Gasthauses „Adler“ (MU2) sind mindestens 3 Fledermauskästen zu anzubringen. Die Hangplätze sollen in mindestens 3 bis 5 m Höhe liegen und südöstlich bis nordwestlich ausgerichtet sein. Konflikte mit Fenstern, Balkonen und Beleuchtungseinrichtungen sind zu vermeiden. Die Fledermauskästen sind jährlich im Spätherbst zu begutachten, zu reinigen und bei Bedarf instand zu setzen.

1.8.9 Vor Abbruch oder Umbau von Gebäuden innerhalb des Plangebietes ist jeweils eine Relevanzbegehung hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen durchzuführen. Die Ergebnisse der Relevanzbegehung sind der Unteren Naturschutzbehörde / Landratsamt Konstanz vorzulegen.

1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.9.1 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor den Straßen-, und Schienenverkehrsimmissionen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{W,ges}$ der Außenbauteile[1] von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel[2]: $R'_{W,ges} = L_a - K_{Raumart}$	
Mit:	
L_a	Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2
$K_{Raumart}$ = 25 dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumart}$ = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumart}$ = 35 dB	für Büroräume und Ähnliches
Mindestens einzuhalten sind:	
$R'_{W,ges}$ = 35 dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$R'_{W,ges}$ = 30 dB	für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel gemäß DIN 4109[1] Tabelle 7

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80*

* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden, die in den gekennzeichneten Bereichen liegen zu erbringen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z. B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

---

[1] Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{W,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_G zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrektur-wert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

[2] DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen. 2018.

Abbildung – Kennzeichnung der maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Rechenhöhe 6 m über Gelände, Quelle: Heine + Jud, Stand 02/2024

1.9.2 Lüftungseinrichtungen

Für die Gebäude/Fassaden, die in den gekennzeichneten Bereichen liegen, sind in den für das Schlafen genutzten Räumen, schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Das Schalldämm-Maß $R'_{W,res}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafraum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

Abbildung – Kennzeichnung Lüftungseinrichtungen (orange: Pegelwerte nachts > 50 dB(A)), Rechenhöhe 6 m über Gelände, Quelle: Heine + Jud, Stand 02/2024

1.9.3 Außenwohnbereiche

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind für die Gebäude/Fassaden in den gekennzeichneten Bereichen Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Abbildung – Kennzeichnung Schutz der Außenwohnbereiche (violett: Pegelwerte tags > 62 dB(A)), Rechenhöhe 6 m über Gelände, Quelle: Heine + Jud, Stand 02/2024

1.9.4 Von den Festsetzungen Nr. 1.9.1 bis Nr. 1.9.3 kann abgewichen werden, sofern der Nachweis darüber erbracht wird, dass die zugrundeliegenden schalltechnischen Anforderungen auf andere Art und Weise eingehalten werden.

1.10 Anpflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.10.1 Auf den privaten Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten sind pro angefangener 500 m² privater Grundstücksfläche mindestens ein Baum und drei Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume und Sträucher können darauf angerechnet werden.

Artempfehlungen siehe Pflanzliste im Anhang.

1.10.2 Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ entlang der Radolfzeller Straße sind zur Gliederung der Parkplätze mind. zwei hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Artempfehlungen siehe Pflanzliste im Anhang.

1.10.3 Im Gebiet MU1 sind innerhalb der Fläche zum Anpflanzen mit Kennzeichnung „P1“ mindestens fünf Großsträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Qualität: Solitär 3xv Höhe 125-150 cm.

Artempfehlungen siehe Pflanzliste im Anhang.

1.10.4 Im Gebiet MU1 ist die Fläche zum Anpflanzen mit Kennzeichnung „P2“ durchgängig mit Stauden und Gräsern zu bepflanzen. Vor Stützmauern sind Kletterpflanzen anzupflanzen.

Artempfehlungen siehe Pflanzliste im Anhang.

1.10.5 Im Gebiet MU1 ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen mit Kennzeichnung „P3“ mindestens vier Bäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Artempfehlungen siehe Pflanzliste im Anhang.

1.10.6 Im Gebiet MU1 sind gemäß Planzeichnung mindestens vier Bäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für mindestens einen Baum (Quartiersbaum) gilt: Qualität: Hochstamm, mit durchgehendem Leittrieb, 4 x v., aus extra weitem Stand, mDb, Stammumfang 20-25cm. Für die weiteren 3 Bäume sind auch Großsträucher gem. Ziffer 1.10.3 zulässig.

Artempfehlungen siehe Pflanzliste im Anhang.

1.10.7 Im Gebiet MU2 ist gemäß Planzeichnung mindestens ein Baum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Qualität: Hochstamm, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x v., aus extra weitem Stand, mDb, Stammumfang 18-20cm.

Artempfehlungen siehe Pflanzliste im Anhang.

1.10.8 Pflanzgruben für neu zu pflanzende Bäume sind gem. der FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2“ auszuführen. Hierbei ist eine Mindest-Tiefe der Baumgruben von 1,50 m einzuhalten.

1.10.9 Für alle Anpflanzungen gilt: bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Großstrauches ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum oder Großstrauch nachzupflanzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1 Für die Gestaltung der Fassadenflächen der Haupt- und Nebengebäude sind folgende Materialien zulässig:

- Glasflächen für Fenster/Türen/Wandöffnungen
- Anlagen zur (vertikalen) solaren Energiegewinnung
- verputzte Oberflächen
- Holz.

2.1.2 Bei der Material- und Farbauswahl für Außenwände sind grelle Farben sowie stark reflektierende und spiegelnde Oberflächen - ausgenommen (Fenster-)Glas und Anlagen zur solaren Energiegewinnung - unzulässig.

Dachform, Dachneigung der Hauptgebäude

2.1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Urbanen Gebieten sind nur Satteldächer mit symmetrischer Dachneigung zulässig. Zulässig sind Dachneigungen von 35 °bis 55°.

Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen

2.1.4 Als Dachform von freistehenden Garagen, Carports und Nebenanlagen sind Satteldächer zulässig. Die Dachneigung muss mind. 25° betragen. Dachdeckung und Farbgebung der Dächer ist den Dächern der Hauptgebäude anzupassen. Alternativ können freistehende Garagen, Carports und Nebenanlagen auch mit einem Flachdach / flach geneigten Dach bis maximal 8° Dachneigung ausgebildet werden, wenn das Dach begrünt wird.

2.1.5 Werden Garagen oder Carports als Anbau an das Hauptgebäude errichtet, kann das Dach als Flachdach oder flach geneigtes Dach bis maximal 8° Dachneigung ausgebildet werden. Das Dach ist zu begrünen, sofern es nicht als Terrasse genutzt wird.

Hinweis: Zur Begrünung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern siehe auch Ziffer 1.8.5.

Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung

2.1.6 Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung (z. B. Solar- oder Photovoltaikanlagen) sind nur auf geneigten Dächern zulässig. Sie sind auf die Dachfläche aufzulegen und dürfen nicht aufgeständert werden.

Dacheindeckung

2.1.7 Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude nicht zulässig sind: Glänzende Dachziegel, Wellfaserzement, Dachpappe, offene Bitumenbahnen, Schieferplatten, Zementplatten, Metallbleche und/oder Kunststofffolien.

Dachaufbauten / Dachgauben

2.1.8 Es sind nur Schleppgauben oder Flachdachgauben zulässig. Dächer von Dachgauben können hinsichtlich der festgesetzten Dachneigungen abweichen.

2.1.9 Die Breite von Dachgauben darf folgende Maße nicht überschreiten:

- Im Urbanen Gebiet MU1 und in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 insgesamt maximal 50 % je zugehöriger Dachbreite des Hauptdaches
- Im Urbanen Gebiet MU2 insgesamt maximal 60 % je zugehöriger Dachbreite des Hauptdaches

2.1.10 Oberhalb der ersten Dachgeschossebene sind Gauben unzulässig.

2.1.11 Gauben über zwei Geschosse sind unzulässig.

2.1.12 Dachgauben müssen vom Ortgang einen horizontalen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten, zum First (parallel zur Dachfläche gemessen) mindestens 1,30 m. Der Abstand mehrerer Gauben nebeneinander muss mind. 1,0 m betragen.

2.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

2.2.1 Werbeanlagen sind nur an Hauptgebäuden und nur bis zu einer Größe von jeweils max. 2 m² zulässig. Sie sind am Gebäude anzubringen und im Erdgeschoss bis maximal der (Fenster-)Brüstungsunterkante des 1. Obergeschosses zulässig.

2.2.2 Die Fläche der am Gebäude angebrachten Werbeanlagen darf in der Summe 10 % der dem jeweiligen Betrieb zugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten.

2.2.3 Nicht zulässig sind:

- Freistehende Werbeanlagen wie Pylone oder Fahnen
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer
- selbstleuchtende Werbeanlagen
- Werbeanlagen aus spiegelnden Materialien
- Automaten und Schaukästen, wenn sie auf die Fassade aufgesetzt werden und in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen

2.3 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig, bezogen auf das natürliche Gelände.

2.3.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

Hinweis: Empfohlen werden Sträucher oder geschnittene Hecken gem. Pflanzliste im Anhang.

2.3.3 Geschlossene Einfriedungen (Beton- oder Natursteinmauern) sind nur zulässig als Sockel bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m. Als Materialien sind ausschließlich farblich zurückhaltende, nicht polierte Natursteine zulässig. Die Oberkante der Sockelmauer muss dem gegebenen Geländeverlauf entsprechen; Abtreppungen sind nicht zulässig.

2.3.4 Als Einfriedungen nicht zulässig sind: Stacheldraht, Nadelgehölze, Kunststofferzeugnisse, geschlossene Sichtschutzzäune, Mauern über 0,30 m (Sockel) z. B. in Form von Betonmauern.

2.4 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.4.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und/oder mit Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Hinweis: Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten (sog. Schottergärten) sind gemäß § 21a NatSchG nicht zulässig. Gartenflächen sollen zudem wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

2.4.2 Standorte für Abfall-/Müllbehälter auf den privaten Grundstücken sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen abzuschirmen, oder so anzulegen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht direkt einsehbar sind. Darüber hinaus sind sie gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Der bauliche Sichtschutz darf eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.

2.4.3 Stützmauern zur Modellierung des Geländes der privaten Grundstücke dürfen eine Höhe – vertikal gemessen – von max. 1,30 m nicht überschreiten. Folgende Materialien sind zulässig:

- Naturstein
- verputzte Mauern
- Sichtbeton

Die Begrünung von Stützmauern ist zulässig.

Gestaffelte Stützmauern (Terrassierung) müssen einen Abstand von mind. 0,5 m zueinander einhalten. Die Zwischenräume sind zu begrünen.

2.5 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude sind nur eine sichtbare Antenne und eine Satellitenantenne zulässig. Satellitenantennen sind farblich der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) anzupassen.

2.6 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.7 Kfz-Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

2.7.1 In den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 wird die Stellplatzverpflichtung bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO BW) wie folgt festgesetzt bzw. erhöht:

- Für Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche: 1 Kfz-Stellplatz/Wohnung
- Für Wohnungen über 60 m² Wohnfläche: 1,5 Kfz-Stellplätze/Wohnung

Ergibt sich bezogen auf ein Gebäude eine Bruchzahl, so ist auf die nächst höhere Stellplatzanzahl aufzurunden.

2.7.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA wird die Stellplatzverpflichtung bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO BW) auf zwei Stellplätze je Wohnung festgesetzt.

2.7.3 Die Berechnung der Wohnfläche bestimmt sich nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

2.8 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Für die Dachabflüsse der einzelnen Grundstücke sind Anlagen zur Regenwasserpufferung zu erstellen. Die Anlagen müssen ein zwangsentleertes spezifisches Volumen von mindestens 2,0 m³ pro 100 m² befestigte Grundrissfläche haben, welches gedrosselt an die Kanalisation abgegeben wird.

Werden zusätzlich Hofflächen angeschlossen, so ist das erforderliche zusätzliche Volumen anhand des Versiegelungsgrades der Flächenbefestigung zu ermitteln und nachzuweisen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Denkmalschutz / Denkmalpflege

3.1.1 Liste der Kulturdenkmale

Auszug aus dem Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale und der zu prüfenden Objekte innerhalb des Plangebiets (Stand 29.05.2019):

Anmerkung: P* = Bei den mit P gekennzeichneten Objekten kann die Denkmaleigenschaft erst nach einer eingehenderen Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Die Prüfung erfolgt, wenn am Objekt Veränderungen geplant sind.

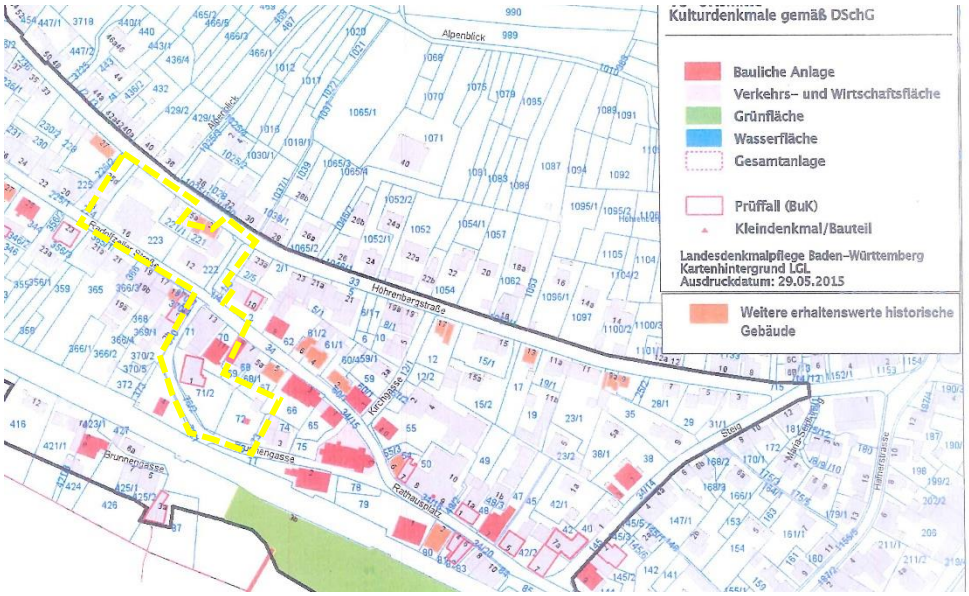

Abbildung 1: Kulturdenkmale gemäß DSchG, Quelle: Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart vom 29.05.2015

<u>Brunnengasse (Flst.Nr. 0-72)</u> § 2

Gefallenendenkmal für die Toten des ersten Weltkriegs in Form einer Säule, die ein rechtwinkliges Gebälkstück mit einer Figur trägt.

Anmerkung der Verwaltung der Gemeinde Allensbach: das Gefallenendenkmal steht nicht auf Flst. Nr. 72, es steht am westlichen Ende der Kirche auf Flst. Nr. 75

<u>Brunnengasse 1 (Flst.Nr. 0-71/2)</u> P*

Zierfachwerkbau 18.Jh., ehem. ein stattliches Ökonomiegebäude, das zum Kloster Reichenau gehört haben könnte. Heute umgenutzt zu einem Wohnhaus: (Wichmann 05/2015 ergänzt)

2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss. Satteldach mit überlanger Schleppgaupe im Osten. Erdgeschoss massiv, Obergeschoss: sichtbares Fachwerk, jedoch nur im Süden, Osten, Norden nicht sichtbar. Im Norden handelt es sich um altes Fachwerk, im Süden ist das Fachwerk leider überwiegend mit Bohlen aufgedoppelt und mit Schrauben befestigt. An der Ostseite befindet sich ein nachträglich angefügter Garagenbau mit Terrasse. Fenster: Futter und Bekleidung aus Holz, Holzklappläden. Die Fensterflügel, Türen und Tore sind erneuert. Traufe: Hölzernes Kastengesims. Hölzerner Ortgang mit Zahnleisten. (Michaelis 1987)

<u>Brunnengasse 4 (Flst.Nr. 0-86/20)</u> § 2

Bahnwärterhaus an der Bahnstrecke der Badischen Staatsbahn von Waldshut - Schaffhausen - Singen - Radolfzell - Konstanz, die in diesem Abschnitt 1863 eröffnet wurde.

Radolfzeller Straße 11 (Flst.Nr. 0-70) § 2

Zwei Vollgeschosse, nicht unterkellert. Satteldach, die Dachdeckung besteht überwiegend aus alten Biberschwanzziegeln. Erdgeschoss massiv, am Süd- und Nordgiebel verputztes Fachwerk, an der westlichen Längswand sichtbares Fachwerk (in schlechtem Zustand). Fenster: Futter, Bekleidung und Fensterbänke aus Holz, die Fensterflügel, Türen und Tore sind neu. Das sichtbare Sparrengesims ist teilweise in einem schlechten Zustand, hölzernes Ortganggesims. (Michaelis 1987)

3.1.2 Weitere Häuser innerhalb des ehem. ummauerten, frühmittelalterlichen Stadtareals, die möglicherweise mittelalterliches Mauerwerk, vor allem Keller umfassen könnten:

Radolfzeller Straße 13

Bei diesen Häusern sollen Innenbesichtigungen vor allem der Keller erfolgen. Nur in den Fällen, in denen sich dabei herausstellt, dass in den Häusern insgesamt noch mehr historisch relevante Substanz vorhanden sein könnte, erfolgt eine Innenbesichtigung weiterer Räume, wie des Dachstuhls oder der Stube.

3.1.3 Archäologisches Denkmal

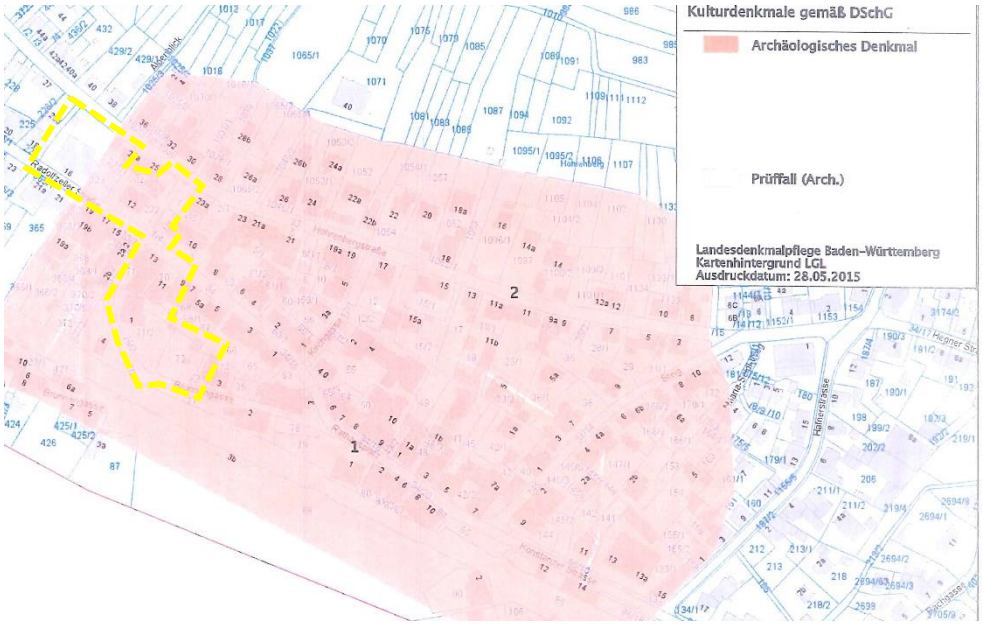

Abbildung 2: Archäologisches Denkmal, Quelle: Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart vom 28.05.2015

3.2 Wasserschutzgebiet

Ein kleiner Teil des Plangebiets liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets „WSG TB SETZE und TB HEGNE - neu - 2003, Allensbach und Hegne“. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.

3.3 Artenschutzrechtliche Hinweise

3.3.1 Gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

3.3.2 Zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG (vgl. 1.2) muss ein Baubeginn auf den Grundstücken Flst. Nrn. 372, 373 und 86/20 außerhalb der Brutzeit der betroffenen Arten liegen (Brutzeiten: Anfang März bis Ende August). Erst ab diesem Zeitraum kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bautätigkeiten (mögliche Beseitigung von Gehölzstrukturen und ggf. Gebäude) die im Plangebiet vorkommenden wild lebenden Vögel der „besonders“ und „streng geschützten“ Arten getötet oder ihre Entwicklungsformen beschädigt oder zerstört werden.

3.4 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.4.1 Allgemeine Bestimmungen:

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.4.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.4.3 Hinweise zu neuen gesetzlichen Regelungen

Seit 1.8.2023 gilt die Mantelverordnung (MantelV). Die neue MantelV besteht aus mehreren Teilen. Den Kern des Regelungsvorhabens bilden die Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und die Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV n.F.) Im Zusammenhang damit werden auch die Deponieverordnung und die Gewerbeabfallverordnung geändert.

Ab dem 01.08.2023 werden durch die MantelV folgende Verordnungen ersetzt:

- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) → zukünftig EBV
- Dihlmann-Erlass für Baustoffrecycling → zukünftig EBV

- Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (1999) → zukünftig Neufassung BBodSchV (n. F.)

Generell richtet sich die Verwertung von Überschussmassen zukünftig nach der MantelV. Die bodenkundliche und abfalltechnische Bewertung von Bodenmaterial hat unter Berücksichtigung der Vorgaben nach MantelV zu erfolgen. Es gelten neue Grenzwerte sowie Untersuchungsmethoden (z.B. bei Eluat-Analysen). Untersuchungen und abfalltechnische Einstufungen, die nach VwV Boden und/oder nach Dihlmann-Erlass durchgeführt wurden, können nicht anerkannt werden.

Darüber hinaus sind für Erd- und Tiefbauarbeiten sowie das Auf- und Einbringen von Materialien in und auf den Boden zukünftig die Vorgaben der MantelV zu beachten und umzusetzen. Im Zweifel ist zur Gewährleistung einer fachgerechten Umsetzung, eine sachkundige Person hinzuzuziehen.

Generell richtet sich die Verwertung von Überschussmassen nach der MantelV. Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung gemäß den Bestimmungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sind vor einer entsprechenden Verwertung/Deponierung andernorts die Überschussmassen im Allgemeinen gemäß den Anforderungen der MantelV untersuchen zu lassen.

3.4.4 Hinweise zum Auf- und Einbringen von Materialien in und auf den Boden

Beim Auf- und Einbringen von Materialien in und auf den Boden sind die Bestimmungen nach §§ 6 – 8 der BBodSchV (n. F.) zu beachten und umzusetzen. Im Zweifel ist zur Gewährleistung einer fachgerechten Umsetzung eine sachkundige Person hinzuzuziehen.

Generell gilt: Das Bodenmaterial oder Baggergut muss sich zur Bodenbildung eignen, d.h. das Material muss als Bestandteil des Ökosystems wieder Bodenfunktionen übernehmen können.

Grundsätzlich ist für das Auf- und Einbringen von Materialien in und auf den Boden im Rahmen von Baumaßnahmen die Verwendung von Bodenmaterial (BM) oder Baggergut (BG) zulässig, sofern:

1) es sich um BM ohne Oberboden handelt,
2) das BG aus Sanden und Kiesen mit Feinkornanteil (< 63 µm) von max. 10 M% zusammengesetzt ist,
3) es max. 10 Vol.% Fremdbestandteile und unvermeidbare Anteile Störstoffe enthalt,
4) die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tab. 1 und 2 einhalten oder das Material als BM-0/ BG-0 gemäß EBV klassifiziert ist.

Die Probennahme gemäß § 18 BBodSchV (n.F.) ist von Sachverständigen/Personen mit vergleichbarer Sachkunde zu entwickeln, zu begründen, zu begleiten und zu dokumentieren (§ 19 Abs. 1 BBodSchV).

Es gilt eine Dokumentations-/Aufbewahrungspflicht der Untersuchungsergebnisse von 10 Jahren (§ 6 Abs. 7 BBodSchV).

Von einer analytischen Untersuchung von BM und/oder BG kann abgesehen werden, wenn die Voraussetzungen nach § 6 Abs. 6 Punkt 1 – 3 BBodSchV erfüllt sind. Beim Absehen von der Untersuchungspflicht nach § 6 Abs. 6 BBodSchV gilt dennoch die Dokumentations- /Aufbewahrungspflicht der Voraussetzungen zum Absehen von der Untersuchungspflicht.

3.4.5 Hinweise zu Aufschüttungen, Abgrabungen, Planien und bodenähnlichen Anwendungen

Innerhalb als auch außerhalb des Baugebietes sind Aufschüttungen, Abgrabungen und/oder Planien sowie bodenähnliche Anwendungen (Lärmschutzwälle, landschaftsbauliche Geländeveränderungen im Sinne der §§ 6 – 8 BBodSchV) genehmigungspflichtig. Außerdem ist die Zweckmäßigkeit des Vorhabens abfallrechtlich nachzuweisen (z.B. Lärmgutachten für Lärmschutzwall).

Darüber hinaus sind großflächige Aufschüttungen zur Niveauanpassung und Geländemodellierung zur Nutzbarmachung des Geländes auf einer Fläche > 0,5 ha nur im Zusammenhang eines Bodenschutzkonzeptes (BSK) nach § 2 Absatz 3 Landes – Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) möglich. Weiterhin kann ab einer Eingriffsflache von 3000 m2 gemäß § 4 Abs. 5 BBodSchV (n. F.) im Einzelfall durch die Behörde eine fachkundige bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zur Überwachung der Maßnahmen und des Stoffstroms verlangt werden.

Für Auffüllungen, die einem technischen Zweck dienen (technische Bauwerke), sind die Anforderungen an die Einbaukonfigurationen gemäß EBV zu beachten und umzusetzen.

3.4.6 Hinweise zur Verwertung von kulturfähigem Oberboden

Im Zuge der Neuversiegelung geht hochwertiger Boden verloren. Verluste können dadurch minimiert werden, dass kulturfähiger Boden sachgerecht gewonnen und zur Bodenverbesserung auf landwirtschaftlichen Nutzflachen zur Verfügung gestellt wird. Im unmittelbaren Umfeld der Planung befinden sich landwirtschaftliche Nutzflachen, die für eine Bodenverbesserung geeignet sind.

Zum Schutz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB und §§ 1 + 7 BBodSchG sollte die hochwertige Verwertung von kulturfähigem Boden bereits im Zuge der Erschließung und Bebauung berücksichtigt werden. Die untere Bodenschutzbehörde kann bei Bedarf entsprechende Flachen vermitteln oder relevante Daten (z.B. von potenziellen Bodenauftragsflachen) zur Verfügung stellen.

Es wird empfohlen, alle Erdbaumaßnahmen von einer bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) überwachen zu lassen. Erfahrungsgemäß können mit Beteiligung einer fachkundigen BBB in der Planungs- und Umsetzungsphase teilweise erhebliche Kosten aufgrund geringerer Flächeninanspruchnahme und verringerter Bodenbewegung eingespart werden. Eine BBB kann bei rechtzeitiger Beteiligung außerdem zu einer kosten- und verfahrensoptimierten Bodenverwertung und –entsorgung beitragen. Kulturfähige Bodenschichten können dadurch einer hochwertigen Verwertung (Bodenverbesserung) zugeführt und eine kostenintensive Entsorgung vermieden werden.

3.5 Denkmalschutz / Archäologische Denkmalpflege

Im Plangebiet ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. In vorgesehenen Baufenstern oder Bauflächen anderer Art (Erschließungstrassen, Verkehrsflächen, Fahrzeugstellplätze etc.) sind frühzeitig vor den Bauvorhaben archäologische Schürfe nach terminlicher Vereinbarung und unter Überwachung der Kreisarchäologie (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323, juergen.hald@LRAKN.de) oder des Landesamtes für Denkmalpflege (Dienststelle Freiburg, Dr. Bertram Jenisch, Tel. 0761-2083587, bertram.jenisch@rps.bwl.de) durchzuführen. Der Beginn aller Erdarbeiten (einschließlich von Baugrunduntersuchungen, Erschließungsmaßnahmen etc.) ist frühzeitig vor Baubeginn mit dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege terminlich abzustimmen.

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 abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren 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.

3.6 Erdmassenausgleich

Im Sinne einer Abfallvermeidung und –verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes sollte im Planungsgebiet gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstucken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:

- mehr Gefälle bei der Kanalisation,
- erhöhter Schutz bei Starkregen,
- Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten,
- Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung.

Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein sollte, sollten die Grunde hierfür in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt werden.

Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für

- Lärmschutzmaßnahmen,
- Dämme von Verkehrswegen,
- Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.

Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder andere Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist.

Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.

3.7 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.8 Schallschutz

3.8.1 Orientierung der Aufenthaltsräume

Zum Schutz vor verkehrsbedingten Schallimmissionen sollten dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i. S. der DIN 4109) vorrangig zu den lärmabgewandten (Beurteilungspegel durch Verkehrslärm < 49 dB(A) nachts angelehnt an die IGW der 16. BImSchV) Gebäudeseiten (Nordfassade) orientiert werden.

Sofern eine Anordnung aller Schlaf- und Aufenthaltsräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Hinweis: Die nächtliche Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) wird im künftigen allgemeinen Wohngebiet (WA) durch die verkehrsbedingten Schallimmissionen (Schiene & Straße) bis zu 2 dB überschritten.

Im künftigen allgemeinen Wohngebiet sollten schutzbedürftige Aufenthaltsräume, insbesondere Schlafräume, an der Südfassade (schienenzugewandte Südfassade) vermieden werden. Die Wahrung „gesunder Wohnverhältnisse“ kann hier erfahrungsgemäß nur mit besonderem architektonischen Aufwand erreicht werden. Neben Festsetzungen zu den passiven Maßnahmen, sollte die Planung hier z. B. noch weitergehende organisatorische/bauliche Maßnahmen (z. B. schalloptimierte Grundrissorientierung, Festverglasung, vorgehängte Glasfassaden, Prallscheiben, etc.) vorsehen.

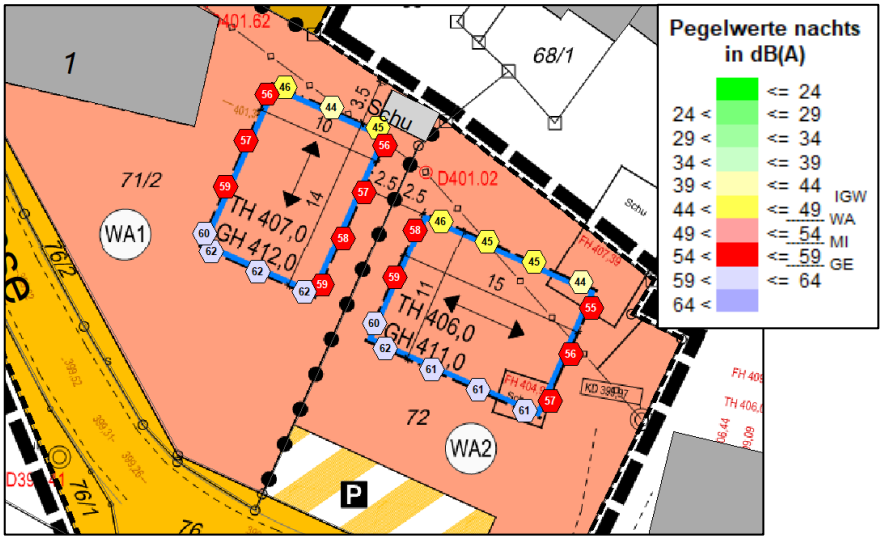

Abbildung 3 – Pegelverteilung durch Schienen- und Straßenverkehr im Nachtzeitraum, Darstellung des höchsten fassadenbezogenen Beurteilungspegels bei Annahme einer maximal viergeschossigen Bebauung, , Quelle: Heine + Jud, Stand 02/2024

3.8.2 Gewerbliche Nutzungskonflikte

Im Nachtzeitraum werden immissionsschutzrechtliche Konflikte an den umliegenden Immissionsorten bei gewerblicher Nutzung der oberirdischen Stellplätze im Plangebiet hervorgerufen. Im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsverfahren wird sicherzustellen sein, dass eine nächtliche, gewerbliche Nutzung dieser Stellflächen ausgeschlossen ist.

3.9 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichende Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen (beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m) sind auszuschließen.

Hinweis des Landratsamtes Konstanz zu Sichtfeldern bei Tiefgaragenzufahrten und Stellplätzen:

Sollte die Zufahrt von der Tiefgarage auf die K 6170 erfolgen, so ist das einzuhaltende Sichtfenster zu beachten. In der Radolfzeller Straße darf eine Geschwindigkeit von 40 km/h gefahren werden, womit das Sichtfenster 50 m in beide Fahrrichtungen, gemessen von einem Punkt 3 m hinter dem Fahrbahnrand einzuhalten ist. Es kann, je nach genauer Lage der Zufahrt auf die K 6170 sein, dass einer der öffentlichen Stellplätze entfällt. Bei den geplanten Stellplätzen vor dem sogenannten Fischerhaus sind diese Sichtweiten ebenfalls bei der Anlage der Stellplätze zu beachten.

3.10 Wasser / Abwasser

3.10.1 Regenwassernutzungsanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Wasserversorgungsanlage (z. B. Regenwassernutzungsanlage) gem. § 13 Abs. 3 TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik auszuführen.

3.10.2 Schmutzwasser

Das häusliche Schmutzwasser ist an die öffentliche Abwasserkanalisation mit Anbindung an die öffentliche Kläranlage anzuschließen. Abwasseranlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben. Die Abwasserbeseitigung obliegt der Gemeinde.

3.10.3 Starkregen

Bauherren werden darauf hingewiesen, dass mit Starkregenereignissen gerechnet werden muss. Dementsprechend sollte der Bauherr Vorsorge für den Schutz von Gebäuden und baulichen Anlagen treffen. Dies ist z. B. durch Bodensenken, Bodenschwellen, Aufkantungen an Lichtschächten und Kellereingängen oder Barrieresysteme möglich. Detaillierte Informationen sind zu finden auf der Internet-Seite des Landkreises Konstanz (Home – Service & Verwaltung – Lebenslagen von A-Z – Umwelt- und Naturgefahren – Hochwasser – Starkregen)

https://www.lrakn.de/,Lde/-/2149517/;leb5000861

sowie unter

https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/starkregen.

3.11 Hinweise des Landratsamtes Konstanz

3.11.1 Abfallrecht

Gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG wird bei der Ausweisung von Baugebieten sowie der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen.

3.11.2 Straßenbauamt

Bei den Parkplätzen, die Bestand sind und ca. 0,85 m innerhalb der Radolfzeller Straße liegen, sind die Eigentumsverhältnisse vom Landkreis auf die Gemeinde zu wechseln. Bauträger der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung muss die Gemeinde sein. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens kann mit der Berichtigung begonnen werden.

Müssen Leitungen der öffentlichen Ver- oder Entsorgung an bestehende Leitungen im Bundesstraßengrundstück angeschlossen werden, so sind vor Baubeginn Straßenbenutzungsverträge mit dem Landratsamt Konstanz, Amt für Nahverkehr und Straßen, abzuschließen.

3.11.3 Wasserwirtschaft und Bodenschutz – Altlasten

Im Plangebiet befindet sich der Altstandort „Radolfzeller Str. 12". Aufgrund der untergeordneten Altlastenrelevanz, wurde die Fläche mit dem Handlungsbedarf „A" (= Ausscheiden aus der Altlastenbearbeitung) bewertet. Die Eintragung ist daher für die Aufstellung des Bebauungsplans nicht relevant.

Allensbach, den _____

Ausfertigungsvermerk
Der Inhalt des Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften stimmen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Allensbach überein. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Allensbach, den _____

Stefan Friedrich,
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: _____

Anhang – Pflanzenliste (Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebietes)

Laubbäume im Bereich öffentlicher Parkplätze	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Pyrus calleryana `Chanticleer´	Stadtbirne

MU1 - P1 Auswahl von Großsträuchern: Qualität: Solitär 3xv Höhe 125-150 cm
Amelanchier lamarckii
Cornus mas
Cotinus coggygria
Pyrus salicifolia
Prunus ‚Accolade‘
Rosa multiflora / weitere Rosenarten
Sambucus nigra
Syringa vulgaris
Tamarix tetrandra
Viburnum lantana

MU1 - P2 Auswahl an Stauden und Gräsern:
ganzjährig attraktive pflegeextensive Staudenpflanzung mit Insektennährpflanzen
Gräser:
Miscanthus sinensis ‚Gracilimus‘
Calamagrostis x acutiflora ‚Waldenbuch‘
Calamagrostis brachytricha
Pennisetum alopecuroides
Stipa gigantea
Bepflanzung der Stützmauer mit Kletterrose, Clematis o.ä. Kletterpflanze

MU1 - P3 Auswahl an Bäumen:
Acer campestre
Carpinus betulus
Prunus avium
Sorbus aria
Tilia tomentosa

MU1 - Quartiersbaum:
Cornus mas
Eleagnus angustifolia
Gingko biloba
Gletitsia triacanthos
Koelreuteria paniculata
Malus (z.B. ‚Evereste‘)
Nyssa sylvatica
Parrotia persicaria
Pinus sylvestris
Styphnolobium jap.

Tilia tomentosa

MU2 - Auswahl an Bäumen und Stauden:
Baumarten:
Acer platanoides
Carpinus betulus
Crataegus monogyna
Prunus padus
Sorbus aucuparia
Stauden:
ganzjährig attraktive, schattenverträgliche, pflegeextensive Staudenpflanzung mit Insektennährpflanzen

Laubbäume für Pflanzungen innerhalb der privaten Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Aesculus x carnea	
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hain-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Fraxinus ornus	
Malus floribunda	
Malus sylvestris	
Quercus palustris	Boulevard-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Stadt-Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen innerhalb der privaten Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus silvestris	Holz-Apfel
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Wildrosen, z.B.:	
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose

Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose

Geschnittene Hecken	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

Fassadenbegrünung	
Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	Bergrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquef.	Wilder Wein
Parthenocissus tric.	Wilder Wein, Selbstklimmer

Dachbegrünung für flach- und flachgeneigte Dächer
Arten der Sedum-Moos-Kräuter-Vegetation
Arten der Sedum-Gras-Kräuter-Vegetation