Bebauungsplan „ALTE VOLKSBANK"
Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Aug. 1997 (BGBL. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBL. I S.1359).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.Jan.1990 (BGBL. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBL. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90-) vom 18. Dez. 1990 (BGBL. 1991, I S. 58).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 29.10.2003 GBL. S. 695, geändert durch Gesetz vom 19. Okt. 2004 (GBL. S. 771).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 4 und 5 BauNVO

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet

WA gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16, 21a BauNVO

1.2.1 Grundfläche

Siehe Eintragungen in der Planzeichnung

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2, 3 und § 18 Abs. 1 BauNVO

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte sind Höchstgrenzen.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 20 Abs. 1 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze auf zwei Vollgeschosse festgesetzt (siehe ergänzende Eintragungen in der Planzeichnung).

1.2.4 Wandhöhe Wh) gem. § 5 Abs.4 S. 2 LBO in Meter (§ 18 BauNVO)

Die Wandhöhe wird in der Planzeichnung in m als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.5 Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude wird auf 20 m beschränkt. Untergeordnete Bauteile im Sinne der LBO dürfen max. 0,5 m über die festgesetzte Baugrenze hinausragen

1.2.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO

Die max. überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen festgelegt. Im Bereich des nördlichen Baufensters im Plangebiet ist das mögliche Ausmaß der Tiefgarage zusätzlich durch eine unterbrochene Linie, gem. PlanzeichenVO vorgegeben.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen wird in den vorgegebenen Baufenstern, durch die im Plan eingetragenen Hauptfirstrichtungen festgelegt.

1.4 Höhenlage der Gebäude § 18 BauNVO

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

Firsthöhe (FH, max.): Die Firsthöhe ist in der Planzeichnung als Höchstgrenze, bezogen auf N.N. in Meter (neues System) festgelegt. Sie bezieht sich auf die Oberkante des Firstes im eingedeckten Zustand. Für die Bestimmung der Zahl der Vollgeschosse gilt § 2 Abs. 6 LBO.

Wandhöhe (Wh, max.): Es wird eine höchstzulässige Wandhöhe durch eine Angabe in Meter festgesetzt. Bezugsmaß ist die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH.

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH): Die EFH ist in der Planzeichnung für bestimmte Bereiche als Höchstgrenze festgesetzt. Liegt die Bebauung im Bereich zweier EFH, dann wird die gemittelte EFH zugrunde gelegt.

1.5 Garagen, Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und §§ 12, 21a BauNVO

Für das Gebiet wird eine Garage unter der Erdoberfläche (Tiefgarage) verbindlich festgesetzt. Die Garage unter der Erdoberfläche (Tiefgarage) ist in

das Erdreich zu versenken und die Dachfläche, soweit diese nicht durch bauliche Anlagen bedeckt ist, extensiv zu begrünen. Die Garage unter der Erdoberfläche (Tiefgarage) ist gleichzeitig mit den Gebäuden zu verwirklichen. Diese Tiefgarage wird als Gemeinschaftsanlage dem Gebiet WA1 und WA2 zugeordnet.

Carports, offene Stellplätze und überdachte Stellplätze ohne seitliche Verkleidungen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Im Bereich des Plangebietes (WA2), zwischen der festgesetzten südlichen Baugrenze zur Höhrenbergstraße und der Höhrenbergstraße sind nur offene Stellplätze ohne Seitenverkleidung und Dach an den in der Planzeichnung ausgewiesenen Standorten zulässig.

Bei Einzel- und Doppelhäusern mit einer selbstständigen Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Bei Gebäude mit mehr als einer selbstständigen Wohnung sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze anzulegen.

1.6 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO

Nebenanlagen sind im Gebiet allgemein zulässig. Dies gilt insbesondere für Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO für die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser und fernmeldetechnische Nebenanlagen.

1.7 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Sichtfelder für den fließenden Verkehr sind von allen sichtbaren Nutzungen freizuhalten, die eine Höhe von max. 60 cm überschreiten.

1.8 Pflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke sind zu begrünen. Pro Grundstück ist mindestens ein Laubbaum einheimischer Vegetation zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ab 400 qm Grundstücksgröße sind je angefangene 300 qm, ein Laubbaum einheimischer Vegetation zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.9 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)

Unterirdische Leitungsrechte für neu zu erstellende und vorhandene Wasserleitungen, Abwasserleitungen und andere Versorgungsleitungen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zugunsten von Privaten sind durch Planzeichen festgesetzt.

Festgesetzt sind:

Leitungsrecht Nr. 1 : Ltr.1
Nichtöffentliches Recht zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, insbesondere der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Strom, Gas, Telefon zugunsten der Anlieger der Gebiete WA1 und WA2.

Gehrechte:

GR1

Nichtöffentliche Verkehrsanlage (privater Wohnweg).

Die Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger und deren Besucher in den Gebieten WA2 und WA 1 belastet. Des Weiteren umfasst dieses Recht auch die Möglichkeit, im Notfall und für anders nicht lösbare Anlieferungen zum Gebiet WA1 zuzufahren.

GR2

Nichtöffentliche Verkehrsanlage (privater Wohnweg).

Die Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger und deren Besucher im Gebiet WA2 zu belasten.

Innerhalb der belasteten Flächen sind alle Verrichtungen zu unterlassen, die den Bestand der Rechte und die Betriebssicherheit der Anlagen gefährden. Schächte sind grundsätzlich freizuhalten.

1.10 Niederschlagswasserbehandlung § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zur Grundwasserneubildung und Abflussverzögerung ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken, soweit hydrogeologisch möglich, auf dem Grundstück zu versickern.

Das Arbeitsblatt A 138, ATV, gilt als Regelwerk für Bau und Bemessung der dezentralen Versickerung. Zur Grundstücksentwässerung ist ein qualifiziertes Entwässerungsgesuch mit dem Bauantrag vorzulegen.

1.11 Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Für die höhenmäßige Anlage der Zufahrtsstraße sind Stützmauern bis 1,5 m Höhe auf Privatgrundstücken erforderlich. Ihre Lage und Ausdehnung ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Die äußere Farbgebung muss in gedeckten, der näheren Umgebung angepassten Farbtönen erfolgen.

2.2 Dachform und Dachneigung gemäß § 73 Abs. 1 LBO

Wohnungsgebäude sind nur mit geneigtem Dach zulässig. Die Dachneigung wird entsprechend dem Planeintrag festgesetzt.

Für Garagen und überdachte Stellplätze sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer zulässig. Dächer bis zu einer Dachneigung von 5 Grad sind extensiv zu begrünen.

2.3 Dachgestaltung gemäß § 73 Abs. 1 Nr. LBO

Es sind geneigte Dächer festgesetzt. Firstrichtung und Dachneigung nach Planeintrag. Bei Doppelhäusern muss die Dachneigung in sich einheitlich sein. Bei einer Dachneigung von 35° und darüber sind Dachaufbauten (Dachgaupen) und Dachöffnungen (so genannte Negativgaupen) bis zu einer Länge von jeweils 4,50 m zugelassen. In der rechnerischen Zusammenfassung dürfen sie jedoch insgesamt je Dachseite max. die halbe Hauslänge betragen. Je Gebäudeseite ist, soweit grundsätzlich zugelassen, nur eine Gaupenart gestattet. (Dachgaupen als Dachaufbau oder als so genannte Negativgaupe). Der Dachvorsprung muss beim Hauptdach – waagrecht gemessen – ohne Dachrinnen mindestens 0,50 m betragen.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO, § 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigenden Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen.

2.5 Plätze für Abfallbehälter gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Im Gebiet wird ein Standplatz für die Aufnahme von Abfallbehältern ausgewiesen. Der Platz ist gegen die unmittelbaren angrenzenden Grundstücke entsprechend abzupflanzen.

2.6 Einfriedigungen gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zugelassen. Sockelmauern sind nur als Ausgleich der Höhenanlage zu öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig.

Zwischen den Baugrundstücken sind Einfriedigungen bis 1,5 m Höhe zugelassen, Mauern nur bis 1 m Höhe.

3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen eine der in Abschnitt II. festgelegten örtlichen Bauvorschriften verstößt.

4. Hinweise

Allgemeine Hinweise

Bauen in Erdbebenzone III

Das Plangebiet befindet sich in der seismografischen Zone III: Je nach Gebäudekonstruktion ist der statische Nachweis der Erdbebensicherheit zu fordern. Für Entwurf und Konstruktion gelten die Regeln für das Bauen in Erdbebenzonen.

Geltende Richtlinien:

- Vorläufige Richtlinien für das Bauen in Erdbebengebieten des Landes Baden-Württemberg (Fassung Nov. 1972, Nr. V 7115/107)
- Bekanntmachung des Innenministeriums über die Einführung bautechnischer Bestimmungen vom 30. November 1972.

Sicherung von Bodenfunden gem § 10 und 20 Denkmalschutzgesetz

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 Landesdenkmalamt Bad.-Württ., Abt. Archäol. Denkmalpflege Freiburg (Marienstr. 10, 79098 Freiburg, 0761/207120) 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.

Ortskerngestaltungssatzung

Ergänzend zum Bebauungsplan gilt die Ortskerngestaltungssatzung der Gemeinde für das Plangebiet. Soweit zwischen Ortskerngestaltungssatzung und Bebauungsplan unterschiedliche Regelungen getroffen sind, gelten die Bestimmungen des Bebauungsplanes.

Allensbach, den 16. Juni 2005

GEMEINDE ALLENSBACH

Kennerknecht
- Bürgermeister -