

# GEMEINDE ALLENSBACH

## Planungsrechtliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Mühlbach – Hegner Straße Ost“

---

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zum zeichnerischen Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten die nachfolgenden Textlichen Festsetzungen:

#### 1. Art der baulichen Nutzung § 12 (3) BauGB

1.1 Zulässig ist eine Wohnanlage mit den zugehörigen Nebenanlagen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB, §§ 16 ff. BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen:

##### 2.1 Grundfläche (GR) § 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche ist durch die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche definiert.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

##### 2.2 Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (VG)

##### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

- Traufhöhe in m ü. NN
- Firsthöhe in m ü. NN

Bei den Gebäuden A bis C, E1 bis E3, E6 und E7 darf die im Plan eingetragene Trauf- und Firsthöhe um maximal 25 cm überschritten werden.

Bei den Gebäuden D, E4 und E5 an der Hegner Straße darf die festgesetzte Höhe nicht überschritten werden.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die Baugrenzen dürfen durch Balkone, wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind, bis zu einer Breite von 5 m und einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden.

**4. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO**

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.

**5. Garagen, Carports und Stellplätze § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB****5.1 Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze in Tiefgaragen nachzuweisen.**

Die Tiefgaragen sind in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**5.2 Die Errichtung von oberirdischen Garagen und Carports ist unzulässig. Oberirdische Stellplätze sind an den im Plan eingetragenen Standorten zulässig.****6. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Bepflanzung und Einfriedung ab einer Höhe von 60 cm über Oberkante Fahrbahnrand freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind hochstämmige Bäume.

**7. Flächen für die Abfallbeseitigung § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

Im zeichnerischen Teil sind Sammelstellen für Abfallbehältnisse ausgewiesen. Die Abfallbehältnisse aus dem Planungsgebiet können am Abfuhrtag nur auf dieser Fläche zur Entsorgung bereitgestellt werden. Nach der Leerung sind sie kurzfristig zurückzustellen. Die Lagerung der Abfallgefäße außerhalb der Abfuhr ist auf der Fläche nicht gestattet.

**8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB****8.1 Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag**

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind große Glasflächen auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Erforderliche Glasfronten sind so zu gestalten und zu behandeln (Materialwahl, Strukturierung, Beschichtung), dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben. Das Merkblatt der Schweizerischen Vogelwarte Sempach „Vogelfreundliche Bauen mit Glas“ ist anzuwenden.

## 8.2 Verzicht auf Eindeckung der Dächer mit unbeschichtetem Metall.

Dächer dürfen keine flächige Eindeckung aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) besitzen. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

## 8.3 Insektenfreundliche Beleuchtung

Zum Schutz der nachtschwärmenden Insekten und Fledermäusen sind waagrecht angebrachte Leuchten mit asymmetrischem Reflektor und Planen mit eingelassener Abdeckung zu verwenden. Für die Außenbeleuchtung werden Natriumdampflampen oder LED-Lampen empfohlen. Des Weiteren wird der Einbau von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern empfohlen.

## 9. Flächen für Fahr- und Leitungsrechte

### § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

9.1 Im Planungsgebiet sind gemäß Planeintrag über das Grundstück Flst. Nr. 219/1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GR/FR/LR) zugunsten der Gemeinde Allensbach bzw. der Versorgungsträger festgesetzt.

Das Leitungsrecht umfasst 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 3 m festgesetzt.

9.2 Im Planungsgebiet sind gemäß Planeintrag über das Grundstück Flst. Nr. 219/1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GR/FR/LR) zugunsten der Grundstücke Flst. Nrn. 192 und 192/1 festgesetzt.

## 10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### § 9 (1) Nr. 24 BauGB

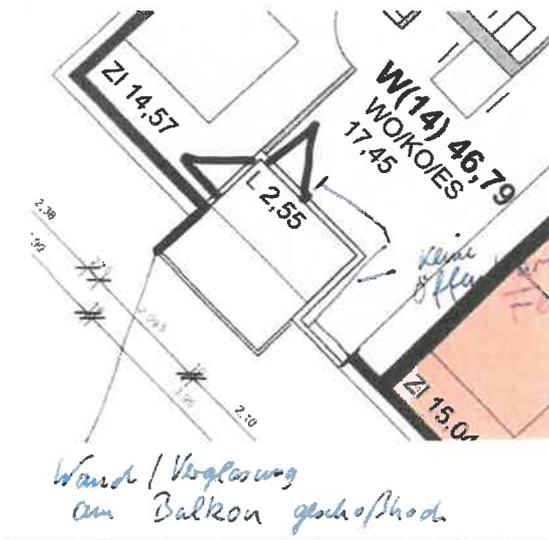
Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete sind folgende lärmindernde Maßnahmen vorzusehen:

10.1 Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m über Gelände und einer Länge von ca. 35 m entlang der Grundstücksgrenze zum Holzbaubetrieb (siehe Planeintrag im zeichnerischen Teil);

Alternativ kann ein überdachter Bereich vor der Abbundhalle bis zur nordöstlichen Außenwand der Garage mit schalldämmender Seitenwand entlang der Grundstücksgrenze ausgeführt werden. In diesem Fall kann auf die Lärmschutzwand verzichtet werden.

10.2 Maßnahmen an den Gebäuden E6 und E7:

- geschosshohe Wand oder Verglasung an der Nordwestseite der Balkone sowie der Terrasse im Erdgeschoss
- Verzicht auf offenbare Fenster in schutzbedürftigen Räumen auf der Nordwestfassade und der Südwestfassade. Lediglich in den Balkonnischen sind offenbare Fensterflügel bzw. Fenstertüren möglich. Sie sind auf der Seite der Trennwand zum Schlafzimmer anzuordnen:



Hinweis: Auf die Untersuchung der Schallimmissionen vom Ingenieurbüro Bauphysik 5, Überlingen, wird verwiesen (Anlage).

## 11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

11.1 Die Anpflanzungen und sonstigen Gestaltungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets richten sich nach den Darstellungen im Freiflächengestaltungsplan.

11.2 Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen. Bei Abgang eines Baums oder Strauchs ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch nachzupflanzen.

11.3 Anpflanzung 1 Pflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen

Maßgabe: Pflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen (Herkunftsregion: Alpenvorland) als Einzelgehölze und in Ufergehölzgruppen mit Arten gemäß der Pflanzlisten 1 und 2. Die Bäume sind in der Anfangsphase regelmäßig jährlich zu unterhalten.

11.4 Dachbegrünung

Auf Flachdächern ist eine extensive oder intensive Dachbegrün vorzusehen und dauerhaft zu unterhalten.

Mindestaufbau der Substratschicht: extensiv 10 cm.

Auf den Tiefgaragen ist eine intensive Dachbegrünung vorzusehen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestaufbau der Substratschicht: 35 cm. In den Randbereichen darf die Substratschicht geringer sein, im Bereich der Baumquartiere ist sie zu erhöhen.

## 12. Erhaltung von Bäumen

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Im zeichnerischen Teil sind Bäume als zu erhalten festgesetzt. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und zu pflegen.

Sofern Bäume abgängig sind, sind diese entsprechend den Vorschlägen in den Pflanzlisten 1 und 2 zu ersetzen.

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

§ 9 Abs. 6 BauGB

### 1. Rodungszeiträume

Die Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 29. Februar, auszuführen. In Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege von den Arbeiten betroffen ist.

Falls im Rahmen der Bauarbeiten oder der Renaturierung der Bachufer Bäume beseitigt werden müssen, sind diese deshalb unmittelbar vor der Fällung auf überwinternde Fledermäuse zu untersuchen.

### 2. Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

### 3. Schutz des Oberbodens

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung (siehe § 202 BauGB i. V. m. §§ 1 und 2 LBodSchAG). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden.

### 4. Bodenfunde

Der Beginn aller Erdarbeiten (einschließlich Oberbodenabtrag, Baugrunduntersuchungen, Baggerschürfen etc.) ist frühzeitig mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel.: 07731/61229 oder 0171/3661323) terminlich abzustimmen. Die Erdarbeiten sind mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht der Kreisarchäologie durchzuführen. 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 (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel.: 07735/93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die Kosten einer 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.

#### **5. Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb von Schutzzone III A des „Wasserschutzgebiets für den Tiefbrunnen Setze und den Tiefbrunnen Hegne-neu“.

Allensbach, den 10.10.2017

## Pflanzlisten

### Pflanzenliste 1:

#### Großkronige Laubbäume – Bäume 1. Ordnung

(Höhe ca. bis 25 m)

Anwendung: Pflanzung als Einzelgehölze und in Ufergehölzgruppen

<i>Acer pseudoplatanus</i> .....	Bergahorn
<i>Fraxinus excelsior</i> .....	Esche
<i>Populus tremula</i> .....	Zitterpappel
<i>Quercus robur</i> .....	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i> .....	Winterlinde
<i>Ulmus glabra</i> .....	Bergulme
<i>Acer platanoides</i> .....	Spitz-Ahorn
<i>Betula pendula</i> .....	Hängebirke

### Pflanzenliste 2:

#### Mittel- bis kleinkronige Laubbäume- Bäume 2. Ordnung

(mittelwüchsig, Höhe bis ca. 10 (-15) m)

Anwendung: Pflanzung als Einzelgehölze und in Ufergehölzgruppen

<i>Acer campestre</i> .....	Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i> .....	Schwarzerle
<i>Carpinus betulus</i> .....	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i> .....	Wildapfel
<i>Prunus avium</i> .....	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i> .....	Traubenkirsche
<i>Pyrus communis</i> .....	Wildbirne
<i>Salix caprea</i> .....	Salweide

**Pflanzenliste 3:****Strauchweiden (Steckhölzer, Buschlagen, Weidenspreitlage)**

Anwendung: zur Verwendung als Pflanzung von Ufergehölzen und in ingenieurbioologischen Bauweisen

<i>Salix pupurea</i> .....	Purpurweide
<i>Salix triandra</i> .....	Mandelweide
<i>Salix viminalis</i> .....	Korbweide
<i>Salix caprea</i> .....	Baumweide

**Pflanzenliste 4:****Sträucher (Ufergehölze, Gehölzgruppen)**

Anwendung: Pflanzung als Ufergehölze und Gehölzgruppen

<i>Acer campestre</i> .....	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i> .....	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i> .....	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i> .....	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i> .....	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i> .....	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i> .....	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i> .....	Geißblatt
<i>Malus sylvestris</i> .....	Wildapfel
<i>Pyrus communis</i> .....	Wildbirne
<i>Rosa canina</i> .....	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i> .....	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i> .....	Gemeiner Schneeball