II. Hinweise

1.0 Bodenfunde

Der Beginn von Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige archäologische Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Werden archäologische Befunde festgestellt und archäologische Rettungsgrabungen notwendig, ist 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 (Fristen, Kosten, Ablauf und Vorgehensweise) geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung der Bauvorhaben zu berücksichtigen.

2.0 Geologie, Grundwasserschutz, Altlasten

Für das Plangebiet liegt eine Baugrunderkundung vor, erstellt durch das Sachverständigenbüro für Boden- und Grundwasserschutz Dr. Björn Bahrig, Allensbach, datiert vom 26.06.2014. Auf die empfohlenen baulichen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Gründung der Gebäude, dem Ausbau von Erdtankanlagen und der Behandlung ggf. belasteter Böden wird hingewiesen. Es wird empfohlen, Tiefbaumaßnahmen gutachterlich begleiten zu lassen.

3.0 Grundwasserschutz

Für ggf. notwendige temporäre Grundwasserhaltungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Es ist eine frühzeitige Abstimmung mit dem Landratsamt Konstanz, Technische Fachabteilung Wasser und Abfall hierfür erforderlich.

4.0 Herrichten der Geländeoberfläche

Auf die Bestimmungen des Naturschutzgesetzes von Baden-Württemberg –NatSchG -wird verwiesen. Demzufolge sind in der Zeit vom 1. März bis zum 30 Oktober eines jeden Jahres Rodungen und Baumfällungen grundsätzlich verboten.

5.0 Schallschutz im Hochbau

Es wird der Nachweis geführt, dass bei entsprechenden baulichen Maßnahmen die anzuwendenden Immissionsrichtwerte für Allgemeines Wohngebiet (WA) vor der nachbarlichen Bebauung sowohl während der Tages- als auch während der Nachtzeit eingehalten und unterschritten werden. Einzelheiten hierzu sind in der Gutachterlichen Stellungnahme P 16159 GSA Körner GmbH ausgeführt, welche dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

6.0 Leitungstrassen

Im Planbereich befinden sich Leitungstrassen der Telekom. Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. (Adresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Adolf-Kolping Straße 2-4 78166 Donaueschingen, Tel: +049 771 858-575).

7.0 Kreisstraße K 6170 Radolfzeller Straße

Von den Stellplätzen und dem Fußweg dürfen der Kreisstraße und deren Entwässerungsanlagen kein Oberflächenwasser zugeführt werden. Dieses Wasser ist auf den Grundstücken zu entsorgen.

Eingriffe in die Kreisstraße, die infolge von Grundstückserschließungen oder Leitungsnutzung geplant werden, erfordern eine Genehmigung durch das Amt für Nahverkehr und Straße und entsprechende vertragliche Vereinbarungen. Der Bebauungsplan wird an einer bestehenden klassifizierten Straße errichtet. Daher ist der Straßenbaulastträger nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.

8.0 Abwehrender Brandschutz

Im Zuge des Bauantragsverfahrens sind die Nachweise für den abwehrenden Brandschutz zu erbringen.
Auf die Vorgaben der VwV Feuerwehrflächen und der LBOAVO wird verwiesen.
Auf die maximale Anleiterhöhe von 8m wird verwiesen
Auf die Notwendigkeit von Stellflächen für Leitern (3mx3m) wird verwiesen.
Auf die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird verwiesen.
Auf das DVGW Arbeitsblatt W405 wird verwiesen.
Der notwendige Fließdruck an der Entnahmestelle ist im Rahmen des Bauantragverfahrens nachzuweisen.
Auf die Notwendigkeit einer jährlichen Überprüfung der Hydranten und Ringleitungen wird verwiesen.

9.0 Naturschutz

Vor Beginn der Abbrucharbeiten muss eine Relevanzbegehung auf Fledermausvorkommen durchgeführt werden. Das Ergebnis ist im Zuge des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.
Die Rodung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1.Oktober bis 1.März durchgeführt werden:

Alet-Immobilien-Besitz GmbH

Bebauungsplan „Radolfzeller Straße 44 - Kapplerbergstraße 15c –Broziatgelände“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Vorhaben- und Erschließungsplan | Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a Abs.1 Nr.1 BauGB

III Satzung

Über die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Bebauungsplan vom 21.03.2018 maßgebend.

Rechtsgrundlagen:
1. Landesbauordnung für Baden-Württemberg, (LBO) in der Fassung der Bekanntmachungen vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).
2. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl.2016 S.1).

Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach hat am **20.03.2018** die örtlichen Bauvorschriften für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubebauung Radolfzeller Strasse 44“ als Vorhaben- und Erschließungsplan und Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a Abs.1 Nr.1 BauGB- als **Satzung** beschlossen.

§1 Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Bebauungsplan vom 21.03.2018 maßgebend.

§2 Örtliche Bauvorschriften gem. §74 LBO

Dachgestaltung

Zugelassen sind Satteldächer. Dachaufbauten sind nicht zugelassen. Dachflächenfenster sind zugelassen.

Einfriedungen

Einfriedungen als Mauer, Maschendraht- oder sonstige Drahtzäune sind nicht zulässig. Zulässig sind geschnittene und ungeschnittene Hecken, wobei die in der Pflanzenliste aufgeführten Pflanzenarten zu verwenden sind. Drahtzäune können zugelassen werden, wenn diese in Hecken integriert oder sonst eingegrünt werden.
Allgemein gilt, dass zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mindestens 10cm eingehalten werden muss.
Allgemein gilt, dass im Bereich von Einmündungen und Kreuzungen Grundstückseinfriedungen höchsten 80cm hoch sein dürfen.

Bezüglich der Errichtungen von Einfriedungen wird auf die Bestimmungen des Nachbarrechts in Baden-Württemberg verwiesen.

Abfallbehälter

Abfallbehälter sind vor den jeweiligen Gebäuden unterzubringen. Abfallbehälter sind für die Abholung auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Sammelplätzen zu deponieren.

Werbeanlagen

Mit Werbeanlagen und Automaten müssen von der Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 1m eingehalten werden. Die maximale Höhe von Werbeanlagen darf 2,0m nicht überschreiten. An Gebäuden dürfen Werbeanlagen nur im Bereich des straßenseitigen Erdgeschosses angebracht werden.

Freileitungen, Außenantennen

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind nicht zulässig. Antennenanlagen sind auf Empfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen beschränkt. Mobil- und Telekommunikationsfunk- Sendeanlagen sind nicht zugelassen.

Sichtdreieck

Das Sichtfeld für die Einfahrt zur Tiefgarage ist von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Einfriedigung und Bepflanzung ab einer Höhe von 0,60m über Oberkante Gehweg- Hinterkante freizuhalten.

§3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gem. § 74 LBO i.V. § 35-37 LBO

Es gelten folgende Regelungen:
Es sind pro Wohneinheit 2,0 Stellplätze herzustellen. Diese Stellplätze sind teils in der unterirdischen Tiefgarage unterzubringen (36 Stellplätze) und teils auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen oberirdischen Flächen herzustellen. (10 Stellplätze) Für jede Wohnung sind entsprechend den Bestimmungen des §35 LBO geeignete, wettergeschützte Stellplätze für Fahrräder herzustellen (notwendige Fahrrad- Stellplätze).

§4 Ausnahmen und Befreiungen

Es gelten die Bestimmungen des § 74 LBO i.V. §56 LBO.

§5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10(3) BauGB in Kraft.

Hinweis für die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 4 GemO:
Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde Allensbach geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Ausgefertigt: 29.03.2018

Gemeinde Allensbach

gez. Stefan Friedrich, Bürgermeister