B&B GmbH
Architekten & Ingenieure

Textteil

70515/3020

Alet-Immobilien-Besitz GmbH

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan | Örtliche Bauvorschriften

Vorhaben- und Erschließungsplan

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß §13a Abs.1 Nr.1 BauGB

Verfahrensstand

Satzung
gem. §10(1) BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung
gem. §10 (3) BauGB

Stand 21.03.2018

Inhaltsverzeichnis

I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen

II. Hinweise

III. Satzung über örtliche Bauvorschriften

IV. Begründung

1.0 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

2.0 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet

3.0 Baurechtliche Rahmenbedingungen

4.0 Städtebauliche Rahmenbedingungen

5.0 Ziele und Zwecke der Planung

6.0 Verfahren

7.0 Bebauungsplanung

8.0 Erläuterung zu den Planfestsetzungen

9.0 Erschließung

10.0 Ver- und Entsorgung

11.0 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

12.0 Altlasten

13.0 Darstellung der Umweltbelange

14.0 Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte

15.0 Städtebauliche Daten

16.0 Kosten der Erschließung

17.0 Abwägung der Belange

18.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

V. Pflanzenliste

Anlagen

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

I. Satzung

über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die planungsrechtlichen Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G v.11.06.2013 | 1548.

3. 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).

4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I. S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

5. 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 bauplanungsrechtlichen Festsetzungen 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 des Bebauungsplanes

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

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB

Festgesetzt ist, dass für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet –WA- gem. 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden, wie folgt:

-Anlagen für Verwaltungen, -Gartenbaubetriebe, -Tankstellen.

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig sind, wie folgt:

- der Versorgung des Gebiets dienende Läden

Maß der baulichen Nutzung

Für das Allgemeine Wohngebiet –WA- ist festgesetzt:

- Grundflächenzahl –GRZ-
- Zahl der Vollgeschosse –II-III

Die jeweiligen Nutzungsschablonen im Bebauungsplan sind zu beachten.

Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Wandhöhen -Wh-

Die maximalen Wandhöhen sind im Bebauungsplan eingetragen.

Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Bezugspunkt (bezogen auf NN) bis zum Schnittpunkt der Außenwand (Außenkante) mit der Dachhaut (Außenkante) bzw. bis zur Oberkante der Attika.

Gebäudehöhen -Gh-

Die maximalen Gebäudehöhen sind im Bebauungsplan eingetragen.

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom festgesetzten Bezugspunkt (bezogen auf NN) bis zur Oberkante des Gebäudes.

Bezugshöhe -Bh-

Im Bebauungsplan ist der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen durch Planeintrag festgelegt. Die Bezugspunkte beziehen sich auf NN= Normal Null.

Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Die höchstzulässige Grundflächenzahl ist im Bebauungsplan im jeweiligen Baufeld oder in den Nutzungsschablonen eingetragen. Unterhalb der Geländeoberfläche liegende Gebäudeteile und bauliche Anlagen (Tiefgarage) werden für die Festsetzung der Grundfläche nicht angerechnet.

Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan im jeweiligen Baufeld oder in den Nutzungsschablonen eingetragen.

Bauweise gem. § 22 BauNVO

Zulässig ist die offene Bauweise. Die Gebäude können gemäß Planzeichnung als Einzelhäuser bzw. als Einzel- und Doppelhäuser unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes errichtet werden.

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstückflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß von bis zu 25cm kann zugelassen werden. Das Vortreten von an die Wohngebäude angrenzenden Terrassenanlagen ist bis zu einer Größe von 13m2 zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nicht zulässig. Einrichtungen für die Unterbringung von Fahrrädern und Müllgefäßen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

Stellplätze sind auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig. 36 Stellplätze sind unterhalb der Geländeoberfläche in der geplanten Tiefgarage unterzubringen. 8 Stellplätze sind oberirdisch auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen herzustellen.

Grünflächen gem. § 9(1) Ziff. 15 BauGB

Im Bebauungsplan sind private Grünflächen festgelegt. Die Flächen sind der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen vorbehalten. Die Errichtung von zu den Wohngebäuden zugehörigen Terrassen ist zulässig. Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind nicht zulässig. Zuwegungen zu den baulichen Anlagen und Gebäuden sind zulässig.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen gem. § 9(1) 25a BauGB

Durch Planzeichen sind im Bebauungsplan Standorte für neu zu pflanzende Bäume festgelegt. Es sind die in der Pflanzenliste genannten, für den jeweiligen Standort bestimmen Bäume zu pflanzen. Den örtlichen Gegebenheiten entsprechend sind die Standorte der Pflanzgebote für Bäume verschiebbar.

Erhalt von Bäumen gem. § 9 (1) Nr.25 und (6) BauGB

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind in ihrem Bestand zu schützen und zu unterhalten.

Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft gem. § 9(1) 20 BauGB

M 1 – Ersatzbaumpflanzungen
Für den Verlust des alten Gehölzbestands ist eine Ersatzpflanzung von mindestens 21 Laubbäumen anzupflanzen. Es sind mindestens kleinkronige Hochstämme gemäß Pflanzenliste zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in angemessenem Zeitraum gleichwertig zu ersetzen.

M 2 – Erhalt von Habitat- Strukturen
Um bereits zu Beginn der Entwicklungszeit des neuen Gehölzbestandes die Habitatstrukturen für die betroffenen Arten zu verbessern, sind zusätzlich an den Gehölzen Nisthilfen anzubringen.

M 3 – Dachbegrünung
Decken von Tiefgaragen sind mit einer Dachbegrünung auszuführen. Ausgenommen hiervon sind die Flächen für Zuwegungen. Die Dicke der Substratschicht muss mindestens 50cm betragen. Im Bereich von Zuwegungen zu den einzelnen Gebäuden ist eine geringere Überdeckung zulässig.

M 4 – Vermeidung Vogelschlag
Zur Vermeidung von Unfällen mit Vögeln ist auf großflächige Verglasung (größer 12m2) zu verzichten, bzw. durch Greifvogelsilhouetten zu markieren.

M 5 – Nestbauten der Großen Lehmwespe
Die Nestbauten der Großen Lehmwespe sind während ihrer Aktivitätszeit –Anfang Juni bis Ende August- zu beseitigen oder es sind die besetzten Bauten im Bereich des Plangebiets zu integrieren. Die Beseitigung der Nestbauten ist bereits vollzogen.

M 6 – Gehölzrodungen
Gehölzrodungen dürfen nur in der Zeit des Monats Oktober bis Februar vorgenommen werden.

M 7 – Fledermausschutz
Abbrucharbeiten von Gebäuden dürfen vorgenommen werden, wenn zuvor festgestellt ist, dass in den Abbruchgebäuden keine Fledermausvorkommen existent sind.

Unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen gem. § 9(1) 13 BauGB
Im Bebauungsplan sind die Trassen für die Verlegung von unterirdischen Versorgungsleitungen festgesetzt.

Flächen mit Geh- und Leitungsrechte gem. § 9(1) 21 BauGB
Die Flächen für die Zuordnung von Geh- und Leitungsrechten sind im Plan durch Planzeichen festgesetzt.

§ 3 Außerkrafttreten von bisherigen Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Vorhaben- und Erschließungsplan und Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a Abs.1 Nr.1 BauGB treten für den diesbezüglichen Geltungsbereich sämtliche Festsetzungen des rechtsverbindlichen Teil- Bebauungsplans „Günzinger" rechtswirksam seit dem 23.4.68 außer Kraft.

§ 4 Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplans 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

GEMEINDE 5 ALLENSBACH