rechtsverbindlich seit 09.08.2002

GEMEINDE ALLENSBACH

BEBAUUNGSPLAN

"EINTRACHT"

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I.S. 2141), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I, S. 2903).

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I, S. 132, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 479).

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I, S. 58).

4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617, gültig ab 01.01.1996, geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 und die hierzu erlassenen Rechtsverordnungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgelegt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet (MI 1 und MI 2a, 2b) gemäß § 6 BauNVO

1.1.1 Festsetzungen nach Art der zulässigen Nutzung (MI 1 und MI 2a, 2b)

Zulässig sind Gebäude gemäß § 6, Abs. 1 und Abs. 2 Ziff. 1 bis 5 BauNVO.

Nicht zugelassen werden Betriebe und Anlagen gemäß § 6 Abs. 2, Ziff. 6 bis 8 und Abs. 3 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)

Festgesetzt sind im Plan:

- Grundfläche (GRZ bzw. GR in m²) (§ 19 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 6 LBO)
- Höhe baulicher Anlagen (FH) in Meter N.N. (neues System)
- Wandhöhe (Wh) gem. § 5 Abs.4 S. 2 LBO in Meter (§ 18 BauNVO)
- EFH (Erdgeschoßrohfußbodenhöhe) in Meter NN
- Für das Gebiet MI 1, zusätzlich eine Mindestgrundstücksfläche (s. TZ 4.2)

Die Einträge in den Nutzungsschablonen im Bebauungsplan sind verbindlich.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) - Geschoßigkeit

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

Firsthöhe (FH, max.): Die Firsthöhe ist im zeichnerischen Teil des Planes als Höchstgrenze, bezogen auf N.N. in Meter (neues System) festgelegt. Sie bezieht sich auf die Oberkante des Firstes im eingedeckten Zustand. Das Gebiet MI 1 liegt im Bereich Zone I der rechtsverbindlichen Ortskerngestaltungssatzung. Die Firsthöhe ist entsprechend dem Planeintrag zu gestalten. Wird die Firsthöhe des Gebäudes niederer ausgeführt, als die höchstzulässigen Maße nach dem Planeintrag, ist ein Höhenversatz von mindestens 1 m in den im Plan dargestellten Zonen unterschiedlicher Höhe auszubilden.Für die Bestimmung der Zahl der Vollgeschosse gilt § 2 Abs. 6 LBO.

Es wird eine höchstzulässige Wandhöhe durch eine Angabe in Meter festgesetzt. Bezugsmaß ist die im Plan eingetragene EFH.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH-Rohfußboden) ist im Plan verbindlich festgesetzt. Abweichungen von + - 30cm sind zulässig.

4. Grundfläche (§ 19 BauNVO)

4.1 Die Ermittlung der zulässigen Grundfläche richtet sich nach § 19 BauN VO.

4.2 Im Bereich MI 1 wird die Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 3 für

- das Gebäude innerhalb der Baugrenzen auf 390 qm,
- Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagen unter der Erdoberfläche (Tiefgaragen) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf 650 qm festgesetzt.

Für das Gebiet MI 1 ist gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB eine Mindestgröße des Baugrundstücks von 1300 qm einzuhalten.

5. Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 6 BauGB wird die Zahl der Wohneinheiten im Bereich MI 2a und MI 2b je Wohngebäude auf max. 2 Wohnungen festgesetzt.

6. Bauweise (§ 1 BauGB und § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

7. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1, Ziff. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung ist im Plan durch Planzeichen verbindlich festgelegt. Abweichungen bis zu 15 ° sind zulässig. Bei Doppel- und Reihenhäusern ist die Abweichung nur möglich, wenn beide Gebäude dieselbe Veränderung vornehmen. Erfolgt keine gemeinschaftliche Planung, sind zeitlich nachfolgende Bauten an die Hauptfirstrichtung des ersterrichteten Gebäudes anzupassen. Bei gleichzeitiger Vorlage widersprechender Firstrichtungen, gilt die im Bebauungsplan festgesetzte Hauptfirstrichtung Ost-West.

8. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO und § 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Die max. überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen festgelegt. Im Bereich MI 1 ist das mögliche Ausmaß der Tiefgarage zusätzlich durch eine unterbrochene (blaue) Linie vorgegeben. Die Länge des Hauptgebäudes wird hier auf max. 26m beschränkt.

9. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

9.1 Grundsätzliche Zulässigkeit von Nebenanlagen

Auf den gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO grundsätzlich zulässig.

9.2 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind im MI 2a und 2 b grundsätzlich zulässig. Im MI 1 sind unabhängig von der Verpflichtung Garagen unter der Erdoberfläche zu schaffen, nur Stellplätze zulässig.

Als Dachform von Nebengebäuden und Garagen ist Flachdach, Satteldach, Walm- und Pultdach zugelassen.

Der seitliche Abstand von Garagen, der Abstand von Stellplatzüberdachungen und Nebengebäuden einschließlich überragender Teile zu öffentlichen Verkehrsflächen muß mindestens 1,0 m betragen. Die Abstandsfläche zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß mindestens 5,00 m betragen, diese Fläche ist als Stellplatz anrechenbar.

Im Gebiet MI 1 wird eine Garage unter der Erdoberfläche (Tiefgarage) verbindlich festgesetzt. Die Garage unter der Erdoberfläche (Tiefgarage) ist in das Erdreich zu versenken und die Dachfläche extensiv mit Pflanzen der dem Plan beigefügten Pflanzenliste zu begrünen. Die Garage unter der Erdoberfläche (Tiefgarage) ist gleichzeitig mit dem Gebäude im Gebiet MI 1 zu verwirklichen.

Unbeschadet des Nachweises einer Mindestzahl von Stellplätzen nach TZ 9.3 ist in der Garage unter der Erdoberfläche (Tiefgarage) für jede Wohnung oder sonstige bauliche Nutzung, für die Stellplätze nach der LBO und den dazu ergangenen Ausführungsbestimmungen zu erbringen sind, mindestens ein Stellplatz nachzuweisen. Für Anliefer- und Besucherverkehr ist im Bereich MI 1 auf dem Grundstück mindestens ein oberirdischer Stellplatz anzulegen.

9.3 Mindeststellplatzanforderungen

Je Wohngebäude mit einer Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit anzulegen.

9.4 Stellplatzbefestigung

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Baustoffen herzustellen. (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster).

10. Sichtschutzflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und Zufahrtsbeschränkungen (§ 9, Abs. 1, Nr. 10 BauGB)

Die im Plan eingezeichneten Sichtflächen müssen von jeder Bebauung und von sichtbehindernden Bepflanzungen, Lagerungen, Einfriedungen und dergleichen freigehalten werden. Hecken und Bepflanzungen dürfen in den freizuhaltenden Sichtflächen maximal 60 cm hoch sein. Fahrzeuge dürfen auf dieser Fläche nicht abgestellt werden. Zufahrtsbeschränkungen siehe Planeintrag.

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

Für neu zu erstellende Wasser- und Abwasserleitungen sind im Plan entsprechende Leitungsrechte durch Planzeichen festgesetzt.

Die Errichtung von Nebenanlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Entsorgung von Abwasser und der Bau von fernmeldetechnischen Nebenanlagen ist allgemein zulässig.

12. Maßnahmen der Grünordnung

12.1. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

12.1.1 Baumpflanzungen

Zur Gliederung des Baugebietes und zur Verbesserung des Wohnumfeldes sind an den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Stellen Bäume zu pflanzen und zu erhalten.

Darüber hinaus ist in den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Zonen entlang der Straßen mindestens 1 Baum pro Wohngebäude zu pflanzen. Die Auswahl richtet sich nach der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste.

12.1.2 Flachdachbegrünung

Alle Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 10° sind mindestens zu 80 % zur Regenwasserrückhaltung und Verbesserung des Kleinklimas zu begrünen.

Für eine extensive Dachbegrünung ist die in der Pflanzenliste aufgeführte Vegetation zu verwenden.

13. Gestaltung der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

13.1 Anlegung der Grundstücke

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens zu 50 % zu begrünen und zu unterhalten. Auf je 350 qm Grundstücksfläche ist 1 Baum in einem Stammumfang von mindestens 20 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen und zu unterhalten. Auf mindestens 15 % der Fläche sind heimische Gehölze zu pflanzen und zu unterhalten.

Für die Auswahl ist die in der Anlage beigefügte Pflanzenliste maßgeblich.

13.2 Einfriedigungen

Mit Ausnahme von Bereichen von Sichtschutzflächen (vgl. Ziff.10) sind lebende Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Für die Auswahl der Hekken ist die dem Bebauungsplan beigefügte Pflanzenliste maßgeblich.

Neben lebenden Hecken sind bis zu 1,20 m Höhe hinterpflanzte Holz-, Maschendraht- oder durchlässige Metallzäune zulässig.

Zur Abschirmung von Aufenthaltsbereichen im Freien sind private Sichtschutzanlagen bis zu einer Höhe von 2,00 m als freiwachsende Hecken oder als Sichtschutzblenden aus Holz innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im Interesse eines schonenden Umgangs mit dem vorhandenen Boden sind Auffüllungen und Abgrabungen auf das für eine Bebauung unumgängliche Maß zu beschränken. Auffüllung und Abgrabungen dürfen den naturgegebenen Geländeverlauf nicht wesentlich beeinträchtigen.

Stützmauern sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche bis zu 80 cm Höhe zulässig.

14. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Für Hauptgebäude sind Sattel- und Walmdächer festgesetzt. Die Firstrichtung und die Dachneigung richten sich nach den Angaben im Bebauungsplan.

Bei Doppel- und Reihenhäusern muß die Dachneigung und die gewählte Gaupenart einheitlich sein. Erfolgt keine gemeinschaftliche Planung, sind zeitlich nachfolgende Bauten an die Gaupenart und Dachneigung des ersterrichteten Gebäudes anzupassen. Bei gleichzeitiger Vorlage widersprechender Gaupen oder Dachneigungen, ist eine Dachneigung von 35 Grad auszuführen und auf Gaupen zu verzichten.

Bei einer Dachneigung von 35° und darüber sind Dachaufbauten (Dachgaupen) und Dachöffnungen (Negativgaupen) bis zu einer Länge von jeweils 5,0 m zugelassen. Die Gaupen sind mindestens 50cm unterhalb des Firstes anzusetzen. Die Dachgaupen sind mit geneigter Abdeckung auszuführen. 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.

Stehende Gaupen sind ab 30° Dachneigung zulässig.

Der Dachvorsprung muß beim Hauptdach - waagrecht gemessen – und am Ortgang jeweils mindestens 0,60 m betragen.

Ein Wiederkehr ist 1,0 m unter dem First anzusetzen und ist bis max. zur halben Hauslänge zulässig.

Im zweiten Dachgeschoß sind nur Dachflächenfenster bis 1,2 qm Fläche zulässig.

15. Rationelle Energieverwendung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) Nicht verbindliche Hinweise, die Festsetzungen sollen angestrebt werden vorbehaltlich der zu erwartenden Energieeinsparverordnung (EnEv)

15.1 Heizanlagen

Zur Einsparung von Energie und Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind Bauvorhaben so zu planen und auszuführen, daß auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird empfohlen, Gasfeuerungsanlagen nur so auszuführen, daß im Abgas der Grenzwert für NO_x von 80 mg/kWh, für CO von 60 mg/kWh nicht überschritten werden.

Bei der Verbrennung von Heizöl EL wird empfohlen Heizanlagen so auszuführen, daß im Abgas der Grenzwert für NO_x von 120 mg/kWh, für CO von 80 mg/kWh und für SO_2 von 100 mg/kWh nicht überschritten werden.

15.2 Einzelofenheizung

Naturbelassenes stückiges Holz in luftgetrocknetem Zustand darf in offenen Kaminen und in Holzbrandöfen bis maximal 11 kW Nennwärmeleistung verbrannt werden. Diese Geräte müssen DIN geprüft und registriert sein. Ein CO Grenzwert von 0,2 Vol% bezogen auf 13 % O_2 Gehalt darf nicht überschritten werden.

15.3 Niedrigenergiehaus

Im Sinne eines verstärkten Wärmeschutzes wird empfohlen, Gebäude ausschließlich im Niedrigenergiehausstandard zu bauen. Als Niederigenergiehausstandard gelten Gebäude, deren max. Heimwärmebedarf 25% unter dem nach der gültigen Wärmeschutzverordnung zulässigen Wert liegen (berechnet nach dem A/V-Verfahren.

15.4 Solare Anlagen

Der Einsatz von thermischer und Solarenergie und Photovoltaik ist im gesamten Baugebiet zulässig und erwünscht. Durch eine optimierte Stellung der Gebäude zur Sonne, Wahl einer geeigneten Firstrichtung und Dachneigung sowie Dachform, ist die Solarenergienutzung zu begünstigen.

16. Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

16.1 Grundsätze

Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist nach den Baugrundsätzen des Arbeitsblattes A 138 der ATV zu versickern. Ausnahmen werden zugelassen, wenn die Bodendurchlässigkeiten eine Versickerung nicht ermöglichen. Schachtversickerungen sind verboten. Die Niederschlagswasserversickerung hat ausschließlich über belebte Bodenzonen zu erfolgen. Die Sickermulden sind mit einem Notüberlauf an die Mischwasserkanalisation auszustatten.

Schmutzwasser ist direkt der Kanalisation zuzuführen. Dabei gilt besonders die DIN 1986 (Gebäude- und Grundstücksentwässerung).

16.2 Weitere Regenwasserbehandlung

Einrichtungen zur Regenwasserpufferung (Zisternen), Grauwassernutzung u.ä. wirkende Maßnahmen sind im gesamten Baugebiet zulässig und erwünscht.

16.3 Rückstausichererung

Die Einstauhöhe liegt auf OK Schachtdeckel des Ortskanales.

Für Entwässerungsanlagen unterhalb der Rückstauebene ist die Hausabwasserentsorgung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Rückstausicherung auszustatten.

17. Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

Entsprechend den Planeintragungen sind Flächen für Wohnwege, befahrbar für Anlieger im Sinne des Entwurfs von Verkehrsanlagen in Neubaugebieten (Wohngebieten), gemäß EAE festgesetzt.

Stützmauern und Fundamente bis 0,50 m Breite sowie Randsteine und Stellplatten sind auf den an die öffentlichen Verkehrsanlagen angrenzenden Grundstücken zu dulden.

18. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9, Abs. 6 BauGB)

18a Sicherung von Bodenfunden

Das Planungsgebiet liegt am Rande des mittelalterlichen Dorfes. Da archäologische Bodenfunde nicht auszuschließen sind, ist der Kreisarchäologe (Herrn Jürgen Hald, Am Schloßgarten 2, 78224 Singen, Tel. 07731/61229, 0171/3661323, Fax 07731/7983622) frühzeitig vor Beginn der Grabarbeiten oder anderen Bodeneingriffen zu benachrichtigen. Gemäß §§ 10 und 20 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zutage treten (Tonscherben, Metallgegenstände, Mauerreste, Gräber, Knochen etc.) unverzüglich dem Kreisarchäologen zu melden und bis zur sachgerechten Bergung im Boden zu belassen. Im Bedarfsfall ist mit Unterbrechungen der Bauarbeiten zu rechnen und dem Kreisarchäologen Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

19. Bauen in Erdbebenzone III

Das Plangebiet befindet sich in der seismographischen Zone III. Je nach Gebäudekonstruktion ist der statische Nachweis der Erdbebensicherheit zu erbringen.

Für die Baukonstruktionen gelten die Regeln für das Bauen in Erdbebenzonen.

Geltende Richtlinien sind anzuwenden:

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 30.11.1972.

20. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB nach § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB und § 74 LBO zuwider handelt.

Allensbach, den 11. September 2001

Kennerknecht, Bürgermeister

GEMEINDE ALLENSBACH

Baur, Planer

Bebauungsplan „Eintracht "

Pflanzenliste (Auswahl geeigneter Arten)
Zu Ziffer 12 und 13 der textlichen Festsetzungen
(Maßnahmen der Grünordnung, Gestaltung der Grundstücke)

Großkronige Bäume sind mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm, kleinkronige mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm zu pflanzen.

a) Großkronige Laubbäume, entlang der Hafnerstraße/Höhrenbergstraße

Aesculus hippocastanum	-	Roß-Kastanie
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hain-Buche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche

b) Kleinkronige Laubbäume

Acer ginnala	-	Feuer-Ahorn
Amelanchier lamarckii	-	Felsen-Birne
Fraxinus ornus	-	Blumen-Esche
Malus floribunda	-	Zier-Apfel
Malus Hybr.	-	Zier-Apfel
Prunus avium "Plena"	-	Gefülltbl. Vogel-Kirsche
Prunus sargentii i.S.	-	Zier-Kirsche
Pyrus calleryana „Chaticleer"	-	Stadt-Birne
Sorbus aucuparia i.S.	-	Eberesche

c) Sträucher für Gehölzgruppen, freiwachsende Hecken

Buxus sempervirens	-	Buchs
Calycanthus floridus	-	Gewürzstrauch
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Hibiscus sysiacus	-	Eibisch
Malus Hybride	-	Zierapfel
Mespilus germainca	-	Echte Mispel
Philadelphus coronarius	-	Pfeifenstrauch
Syringe vulg. Hybr.	-	Flieder

Wildrosen, Park- und Strauchrosen

d) Geschnittene Hecken

Buxus sempervirens	-	Buchs
Carpinus betulus	-	Hain-Buche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

e) **Flächige Bepflanzungen/Unterpflanzungen** (heimische Kleingehölze)

Hedera helix	-	Efeu
Rosa arvensis	-	Feld-Rose, Kriech-Rose
Rosa gallica	-	Essig-Rose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernell-Rose

heimische Stauden z.B.

Alchemilla mollis	-	Frauenmantel
Galium odoratum	-	Waldmeister
Geranium macrorrhizum	-	Storchschnabel
Lamium maculatum	-	Taubnessel

heimische Gräser und Farne

f) **Fassadenbegrünung**

Clematis alpina	-	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	-	Bergrebe
Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe
Parthenocissus quinquef.	-	Wilder Wein
Parthenocissus tric.	-	Wilder Wein, Selbstklimmer
Rosa spec.	-	Kletterrosen in Sorten
Wisteria sinsenis	-	Blauregen

g) Extensive Dachbegrünung

Sedum album	- Weisser Mauerpfeffer
Sedum acre	- Scharfer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	- Milder Mauerpfeffer
Festuca ovina	- Schafschwingel
Allium schoenoprasum	- Schnittlauch
Potentilla argentea	- Silber-Fingerkraut
Carex ornitopoda	- Vogelfuss-Segge
Carex flacca	- Blaugrüne Segge
Hieracium pilosella	- Kleines Habichtskraut
Potentilla verna	- Frühlings-Fingerkraut
Thymus in Sorten	- Thymian
Genista tinctoria	- Färber-Ginster
Salix rosmarinifolia	- Rosmarin-Weide
Sanguisorba minor	- Kleiner Wiesenknopf
Chrysanthemum leucanthem.	- Margerite
Alchemilla millefolium	- Schafgarbe
Prunella vulgaris	- Kleine Prunelle