Gemeinde Allensbach

Landkreis Konstanz

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Höhrenberg-Mitte“

Textliche Festsetzungen und Bestimmungen

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**

2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)**

3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung (PlanzV))**

4. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs.3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sind bis zu einer Kapazität mit 20 Betten allgemein zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO ergibt sich laut Eintrag im zeichnerischen Teil. Die zulässige Grundfläche darf mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (z.B. Garagenstellplätze, Nebenanlagen, usw.) um folgende Flächen überschritten werden:

- Bei Grundstücken bis 400 m² um eine Grundstücksfläche von 80 m²,
- bei anderen Grundstücken um bis zu 50 % der zulässigen Grundfläche, jedoch nicht mehr als max. 200 m².

Flächen aus nicht versiegelnden Materialien mit einem Abflussbeiwert von besser als 0,3 werden bei der Berechnung der Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht mitgerechnet. Das selbe gilt für vollständig mit einer extensiven Begrünung überdeckte Tiefgaragen.

2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

2.2.1 Firsthöhen

Die Firsthöhen gelten, bezogen auf die im zeichnerischen Teil des Planes für das für den jeweiligen Grundstücksbereich festgelegte Maß in N.N als Höchstgrenze. Sie bezieht sich auf die Oberkante des Firstes im eingedeckten Zustand.

2.2.2 Wandhöhe

Die Wandhöhe für den talseitigen Bereich eines Bauvorhabens wird auf ein höchstzulässiges Maß von 6,20 m festgesetzt. Die Wandhöhe bestimmt sich nach § 5 Abs. 4 Satz 2 LBO. Als unterer Bezugspunkt für die talseitige Wandhöhe gilt das gewachsene Gelände. Aufschüttungen und Abgrabungen des gewachsenen Geländes sind talseitig nur bis 80 cm zulässig.

3. Bauweise

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit in diesem Plan geregelten gestalterischen Festsetzungen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der Festsetzung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

5. Bestandsschutz

Bauvorhaben, die bei In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes zulässig errichtet und vorhanden sind und für die der Bebauungsplan gegenüber dem Bestand Einschränkungen in der baulichen Nutzung enthält, gelten weiterhin als baurechtlich zulässige Nutzungen. Werden solche Bauten ersetzt oder verändert, gilt auch bei künftigen baulichen Maßnahmen der heute zulässige bauliche Bestand als Obergrenze für die bauliche Ausnutzung. Bei einem Abbruch oder Neubau eines Hauptgebäudes ist die durch den Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze einzuhalten.

6. Ableitung von Niederschlagswasser

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken, soweit hydrogeologisch möglich, zu versickern.

7. Zuordnungsregelung bei unterschiedlicher Festsetzung

Bei Grundstücken, auf denen im zeichnerischen Teil unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich GRZ und Firsthöhe festgelegt sind, gilt das arithmetische Mittel. Dieses wird bezogen auf die Größe des jeweiligen Flächenanteils auf den sich die Festsetzung bezieht, errechnet.

8. Leitungsrecht

Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zu Gunsten des Versorgungsträgers sind mit Planzeichen im zeichnerischen Teil festgehalten. Das Ausmaß der Leitungsrechte umfaßt die im Plan dargestellten Flächen. Eine Bebauung oder eine andere Nutzung ist nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der EnBW RegionalAG zulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Dächer

1.1 Dachgestaltung

Es sind Sattel- und Walmdächer festgesetzt. Die Dachneigung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Planes. Satteldächer können auch aus zwei in der Firstlinie und bis zu 1 m unterschiedlich hohen Pultdächern bestehen.

Bei Doppelhäusern muss die Dachneigung einheitlich sein. Die Dachneigung des zuerst eingereichten Antrags ist maßgebend für die andere Haushälfte.

1.2 Dachgaupen und Widerkehre

Bei Dachneigungen von 35 Grad und darüber sind Dachaufbauten (Dachgaupen, Widerkehre) als Schleppgaupen und Dachöffnungen (Negativgaupen) bis zu einer Länge von jeweils 5 m zugelassen. In der rechnerischen Zusammenfassung dürfen sie jedoch einschließlich eines Widerkehrs insgesamt je Dachseite max. die halbe Hauslänge betragen.

Dachgaupen sind mindestens 50 cm senkrecht, gemessen unterhalb des Firstes, anzusetzen. Je Gebäudeseite ist nur eine Gaupenart gestattet. Dachaufbauten sind mit einer geneigten Dachfläche von mindestens 15 Grad herzustellen.

Ein Widerkehr ist 1 m unter dem First anzusetzen und ist bis max. zur halben Hauslänge zulässig. Die Dachvorsprünge an der Traufe (waagrecht gemessen) und am Ortgang müssen beim Hauptdach mindestens 50 cm betragen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen für erneuerbare Energien sind zulässig und erwünscht. Sie sind der Dachfläche soweit möglich farblich anzupassen.

1.2.1 Regelungen für die Südseite (hangabwärtsgerichtete Seite) der Gebäude

Dachgaupen und Widerkehre an der Südseite unterliegen zusätzlich zu Ziff. 1.1 und 1.2 besonderen Gestaltungsanforderungen.

Widerkehre an der Südseite von Gebäuden (hangabwärtsgerichtete Seite) sind generell unzulässig. Widerkehr in diesem Sinne ist ein aus der Dachfläche herausragender Dacheinbau, dessen Stirnseiten sich bündig oder versetzt mit der Fassadenflucht des Gebäudes über alle oder ein Teil der Geschosse fortsetzt sowie die Traufe des Daches unterbricht.

Gaupen an der Südseite (hangabwärtsgerichtete Seite) dürfen nicht übereinander angeordnet aus der Dachfläche herausragen und nicht mit der Dachtraufe abschliessen. Zwischen unterem Gaupenabschluss und Dachtraufe müssen mindestens, in der Neigung des Daches gemessen, 1 m Dachfläche bestehen.

2. Dachdeckung

Für die Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Materialien in roten bis rotbraunen und anthraziten Farbtönen zulässig. Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Dacheindeckung und Farbe vorgeschrieben.

3. Beschränkung der Hauslänge und Hausbreite (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Länge der Hauptgebäude (Ost-West Richtung) wird auf 16 m beschränkt. Bei Grundstücksbreiten von über 25 m gilt die Begrenzung der Länge auf 18 m für die Hauptgebäude.

Die Gebäudetiefe (Nord-Süd Richtung) wird auf 15 m beschränkt, wenn innerhalb der Baugrenzen im Mittel gemessen, eine natürliche Hangneigung von mehr als 20 % vorhanden ist.

4. Nebengebäude und Garagen

Als Dachform für Nebengebäude und Garagen ist Satteldach, Walmdach, Pult- und Flachdach zugelassen. Extensiv begrünte Dächer sind erwünscht. Flachdächer sind im Gebiet grundsätzlich extensiv zu begrünen.

Garagen müssen einen Stauraum von mindestens 5 m zur Grundstücksgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Im Bereich mit Böschungen und einer Hangneigung von mehr als 20 Grad kann ein geringerer Abstand zugelassen werden.

Der seitliche Abstand von Garagen, der Abstand von Stellplatzüberdachungen, Carports und Nebengebäude, einschl. überragender Teile zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 1 m betragen.

5. Ordnungswidrigkeiten

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

III. Hinweise nachrichtliche Übernahmen

1. Flächen innerhalb des Wasserschutzgebietes

Das Plangebiet liegt zum geringen Teil innerhalb der Zone III A des Wasserschutzgebietes für den „TB Setze und TB Hegne neu". Die Schutzgebietsbestimmungen sind einzuhalten.

2. Sicherung von Bodenfunden

Das Planungsgebiet liegt am Rande des mittelalterlichen Dorfes. 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 Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Denkmalpflege (79083 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.

3. Bauen in der Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der seismographischen Zone II Für Baukonstruktionen gelten die einschlägigen Regeln.

4. Vorschlagsliste für Pflanzmaßnahmen

Ziel der Vorschlagslisten ist es, aus landschaftsökologischen und gestalterischen Gründen vorwiegend heimische Pflanzenarten zu verwenden, die überwiegend aus den Vorschlagslisten des Landratsamtes entnommen sind.

Liste 1 Verwendungsschwerpunkt :

- Äußere Eingrünung des Baugebietes,
- im Bereich der Erschließungswege, Verkehrsgrünflächen,
- zur Überstellung von Parkplätzen :

Bäume

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde

Sträucher

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

Liste 2 Verwendungsschwerpunkt :

Im Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen (Wiese mit Baumpflanzung) sind bevorzugt hochstämmige Obstbäume gemäß der Sortenempfehlung des Landratsamtes Konstanz zu verwenden.

Liste 3 Verwendungsschwerpunkt :

- Begrünung von Fassaden,
- Eingrünung von Einfriedigungen (Zäunen)

Zur Begrünung von Fassadenflächen und Rankgerüsten sowie zur Eingrünung von Einfriedigungen bieten sich unter anderem folgende Arten an :

Waldrebe	- Clematis (benötigt Rankhilfe)
Efeu	- Hedera helix (selbstklimmend, für Schatten und Halbschatten)
Kletterhortensie	- Hydrangea petiolaris (selbstklimmend, für Schatten und Halbschatten)
Wilder Wein	- Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' (selbstklimmend) - Parthenocissus tricuspidata „Veitchii" (selbstklimmend)
Schlingknöterich	- Polygonum aubertii (benötigt Rankhilfe)

Liste 4 Verwendungsschwerpunkt:

- lebende Einfriedigungen und geschnittene Hecken

Acer campestre	- Feldahorn
Buxus sempervirens	- Buchsbaum
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	- Liguster
Taxus baccata	- Eibe

Allensbach, den 07. November 2006

Kennerknecht
-Bürgermeister-