GEMEINDE ALLENSBACH, Landkreis Konstanz

rechtsverbindlich seit 08.11.1985

Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan "Himmelreich-Süd"

Rechtsgrundlagen:

1. §§ 1, 2, 2a, 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 18. Aug. 1976 (BGBl. Nr. 105 S. 2256) i. d. F. der letzten Änderung vom 6. Juli 1979 (BGBl. I.S. 949)

2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), Neufassung vom 15. Sept. 1977 (BGBl. Nr. 63 S. 1763)

3. Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981

4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 28. Nov. 1983 (Ges. Bl. S. 770).

Textliche Festsetzungen:

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Als Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 werden zugelassen:

- § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Beherbergungsbetriebe bis maximal 20 Betten.

- § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen

Einschränkend wird gemäß § 1 Abs. 7
BauNVO — bestimmt, daß die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 genannten Nutzungsarten nur im Erdgeschoß zulässig sind.
In einem Teil des Gebietes ist die Zahl der Wohnungen auf maximal 2 begrenzt (§ 4 Abs. 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, §§ 16 - 21 BauNVO)

Festsetzung entsprechend den Einschrieben im Plan durch:

Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 18 BauNVO)
Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 19 BauNVO)
Geschoßflächenzahl (GFZ) (§§ 16, 20 BauNVO)
Geschoßfläche (§§ 16, 20 BauNVO)

Die Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl ist gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO nach den örtlichen Verhältnissen festgesetzt. Ausnahme nach § 17 Abs. 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

1.3 Bauweise (§ 9 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Plan ist offene (o) Bauweise festgesetzt, und zwar für Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen. Einzelhäuser dürfen eine Länge von 16,0 m, Doppelhäuser eine Gesamtlänge von 22 m nicht überschreiten.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen festgesetzt.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 73 Abs. 1 LBO)

In den Bauquartieren, in denen die Hauptfirstrichtung eingezeichnet ist, gilt diese als verbindlich festgelegt. In den übrigen Bauquartieren sind in Nord/Süd- bzw. Ost-West-Richtung entsprechend den zeichnerischen Einträgen die Hauptfirstrichtungen zum Teil mit Abweichungen ± 10 Grad, festgelegt. Die eingezeichneten Hausschemata gelten nur als Richtlinien. Garagen sind von diesen Festsetzungen nicht betroffen.

1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenzenflucht einerseits und der Erschließungsstraße bzw. einem öffentlichen Weg andererseits sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, und zwar für Kleintierhaltungen und Sichtschutzmauern unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung für die im Plangebiet zulässige gewerbliche und handwerkliche Nutzung erlaubt. Kabelverteilungskästen des Energieversorgungsunternehmen sind zugelassen.

1.7 Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG und § 12 Abs. 1 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nach Maßgabe von § 12 BauNVO zugelassen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen zulässig, soweit nicht 1.8 entgegensteht. Je Wohneinheit sind 2 PKW-Garagen oder Stellplätze nachzuweisen.

In den im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten Bereichen (KGA) sind gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO nur Kellergeschoßgaragen zulässig.

1.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

Die im Plan eingezeichneten Sichtflächen müssen von jeder Bebauung und sichtbehinderndem Bepflanzung, Lagerung, Einfriedigung und dergleichen freigehalten werden (max. Höhe gilt 0,80 m über der Fahrbahn). Fahrzeuge dürfen auf dieser Fläche nicht abgestellt werden.

1.9 Höhenlage und Höhen der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BBauG und § 16 Abs. 3 BauNVO)

1.9.1 Höhenlage § 9 Abs. 2 BBauG

Soweit im Plan die Höhenlage des Gebäudes (EFH = Erdgeschoßrohfußbodenhöhe) eingetragen ist, gelten diese als Höchstgrenze auf NN (neues System) ± 0,30 m bezogen.

Sofern keine Höhenlage festgesetzt ist oder die festgesetzte Höhenlage zu unvertretbaren Abwasserentsorgungsschwierigkeiten führen würde, wird die Höhenlage im Baugenehmigungsverfahren von der Gemeinde im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde nach Maßgabe der Bestimmungen für eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung festgelegt.

Werden Geschosse entsprechend der Hangneigung gestaffelt, so bezieht sich die Höhenfestsetzung auf eine vermittelte Höhe zwischen Sockelgeschoß und dem nächsthöheren Geschoß.

1.9.2 Firsthöhe

Die Höhe der Gebäude von Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) bis Firstoberkante darf höchstens betragen bei

- eingeschossiger Bauweise mit 30 bis einschl. 35° Dachneigung 8,0 m
- eingeschossiger Bauweise mit 35° - 40° Dachneigg. 9,0 m
- zweigeschossiger Bauweise 10,5 m

1.9.3 Wandhöhe

Die Wandhöhe gem. § 6 Abs. 4 LBO gemessen (EFH bis Schnittpunkt Außenwand Dachhaut) darf folgende Maße nicht überschreiten:

- eingeschossige Bauweise 3,30 m
- zweigeschossige Bauweise 6,00 m

Bei Winkelbauten mit unterschiedlicher Wandhöhe, ist an einer Seite ein Zuschlag von 0,70 m auf die angegebenen Wandhöhen zulässig.

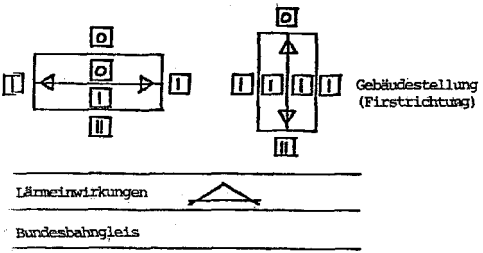
1.9.4 Sicherung des Straßenbaus (§9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Durch den Straßenbau können an den im Plan gekennzeichneten Stellen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zur Sicherung des Straßenbaus auf dem angrenzenden Privatgelände notwendig sein.
Für die höhenmäßige Gestaltung des Baugeländes gilt § 11 LBO.

1.10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BBauG)

Für die festgesetzten Bereiche sind Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zu treffen.

1. Festlegung der Lärmpegelbereiche 0 I II:



2. Maßnahmen in den Lärmpegelbereichen

Lärmpegelbereich II:

Außenwände und Dachdecken bei ausgebauten Dachgeschossen müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 35 dB erreichen.

Außenwände mit direkt verbundenen Schichten (= akustisch einschalig, z.B. Mauerwerk mit Putz) müssen ein Flächengewicht von mindestens 100 kg/m² erreichen.

Die Dachdecke muß eine Deckung aus Ziegeln erhalten, ein Unterdach, das mindestens aus einer Folie besteht, eine Dämmschicht aus mineralischen Faserdämmstoffen nach DIN 18 165 (kein Polystyrol oder Polyurethan), mindestens 60 mm dick, zwischen den Sparren und raumseitig eine Verkleidung auf Zwischenlattung mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/m².

Fenster müssen dann, wenn sie mehr als 60 % der Außenwandfläche einnehmen, ebenfalls ein bewertetes Schalldämm-Maß von 35 dB erreichen. Liegt ihr Flächenanteil darunter, so genügt ein bewertetes Schalldämm-Maß von 30 dB. Rolladen-

kästen sind so zu konstruieren, daß sie ebenfalls die geforderte Schalldämmung nicht vermindern.

Lärmpegelbereich I:

Außenwände und Dachdecken bei ausgebauten Dachgeschossen müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 30 dB erreichen.

Fenster müssen dann, wenn sie mehr als 60 % der Außenwandfläche einnehmen, ebenfalls ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 30 dB erreichen. Liegt ihr Flächenanteil darunter, so genügt ein bewertetes Schalldämm-Maß von 25 dB. Rolladenkästen und Lüftungseinrichtungen sollten so konstruiert werden, daß das geforderte Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB für Fenster mit Lüftung und/ oder Rolladen nicht unterschritten wird.

Lärmpegelbereich O:

Hier werden hinsichtlich des Schutzes gegen Außenlärm keine besonderen Anforderungen gestellt.

1.11 Verkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Entsprechend den Planeintragungen sind Flächen für

- Geh- und Radwege
- Gehwege
- Radwege
- Wohnwege, befahrbar für Anlieger im Sinne des Entwurfs von Verkehrsanlagen in Neubaugebieten (Wohngebieten) gemäß RAST-E, Entwurf 1981 ohne Trennung zwischen Gehweg und Fahrbahn 3 m, 3,5 m, 4,5 m, 5,5 m
- Omnibushalteplatz

festgesetzt.

Stützmauern und Fundamente bis 0,60 m Breite sowie Randsteine und Stellplatten sind auf den an die öffentlichen Verkehrsanlagen angrenzenden Grundstücke zu dulden.

1.12 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

Leitungsrecht:

(lr^1) Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers

(lr^2) Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

(lr^3) Leitungsrecht zugunsten Dritter

1.13 Versorgungsflächen/Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)

Im Plan sind Versorgungsflächen zur Errichtung von Trafostationen festgesetzt.

1.14 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

a) Je Grundstück ist mindestens 1 heimischer Baum anzupflanzen. Desweiteren wird darauf hingewiesen, daß die Anpflanzung weiterer Gehölze erwünscht ist.

b) Die vorhandenen bzw. angepflanzten Bäume sind, soweit sie nicht unmittelbar infolge baulicher Maßnahmen entfernt werden, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

c) Gemäß Planeintrag sind in Verbindung mit den Verkehrsflächen Flächen für Einzelbäume festgesetzt. Es sind hier hochwachsende Laubbäume (Solitäre) anzupflanzen und zu unterhalten.

d) Auf den festgesetzten Grünflächen sind Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu unterhalten.

e) Grundstücksteile mit Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen (s.Planzeichen) § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG sind als nicht überbaubare Flächen bei der Ermittlung der Geschoßflächen nicht mitzurechnen.

2. Gestaltungsvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 LBO)

Es sind Walm- oder Satteldächer festgesetzt. Firstrichtung und Dachneigung nach Planeintrag. Bei Doppelhäusern muß die Dachneigung in sich einheitlich sein. Bei einer Dachneigung von 35° und darüber sind Dachaufbauten (Dachgaupen) und Dachöffnungen (sogenannte Negativgaupen) bis zu einer Länge von jeweils 4,00 m zugelassen. In der rechnerischen Zusammenfassung dürfen sie jedoch insgesamt je Dachseite maximal die halbe Hauslänge betragen. Je Gebäudeseite ist, soweit grundsätzlich zugelassen, nur eine Gaupenart gestattet (Dachgaupen als Dachaufbau oder als sogenannte Negativgaupe). Der Dachvorsprung muß beim Hauptdach - waagrecht gemessen - ohne Dachrinnen mindestens 0,50 m betragen.

Je Gebäude ist maximal eine Außenantenne zugelassen. Dies gilt auch für Doppelhäuser und Hausgruppen. Wird eine Gemeinschaftsantenne vorgesehen, ist an diese anzuschließen.

Für das gesamte Bebauungsgebiet muß in architektonischer und technischer Hinsicht eine gut gestaltete, aufeinander abgestimmte, bauliche Einheit erreicht werden.

Dachflächenfenster dürfen die Größe von 1,20 m² (Durchsichtfläche) nicht überschreiten. Sie sollen sich in harmonischer Weise in die Dachfläche einordnen.

Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer sind nur ziegelfarbige Materialien in rot bis rotbraunen Farbtönen aus nichtglänzenden Materialien zulässig. Bei Doppelhäusern ist für das jeweilige Gesamtgebäude einheitliches Bedachungsmaterial zu verwenden.

Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie sich in die Dachfläche (auch farblich) einfügen.

2.3 Einfriedigungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken aus standortgemäßen Gehölzarten und Einfriedungen aus Holz bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig, soweit nicht 1,8 entgegensteht. Höhere Hecken als Sichtschutzmaßnahmen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m im Bereich zwischen der Baugrenzenflucht und der Erschließungsstraße unzulässig.
Entlang des Weges an der Südgrenze des Bebauungsplanes (Rad- und Fußweg) sind wegen der verlegten Leitungen keine festen Einfriedigungen zulässig.

2.2 Nebengebäude/Garagen (§ 73 Abs. 1 LBO)

Nebengebäude und Garagen müssen dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet sein und sind mit diesem in einen gestalterisch guten baulichen Zusammenhang zu bringen bzw. in die Gebäude zu integrieren. Bei freistehenden Garagen und Garagengruppen ist nur geneigtes Dach von 20 bis 25° Neigung gestattet. Garagengruppen müssen in sich einheitliche Dachform und einheitlichen Dachabschluß aufweisen.

Die Gebäudehöhe - gemessen an der Außenseite Umfassungswände - von O.K. Einfahrt bis O.K. Sparren darf bei Garagen 2,80 m nicht überschreiten.

Garagen müssen einen Stauraum von mindestens 5,5 m bis zum äußersten Rand der Verkehrsfläche (Fahrbahnrand bzw. rückwärtiger Gehwegrand) aufweisen. Er muß planiert und befahrbar

befestigt sein und zur Zufahrtsstraße hin stets offengehalten werden. Nicht versiegelnde wasserdurchlässige Materialien, wie Rasensteine sind erwünscht. Eine Absperrung mit Sicherheitsketten und dergleichen ist unzulässig. Nebengebäude und Garagen dürfen nicht vor Erstellung des Hauptgebäudes errichtet werden.
Der Abstand von Garagen und Nebengebäuden zu öffentlichen Verkehrsflächen muß mindestens 1,50 m betragen.

2.4 Werbeanlagen und Automaten (§ 73 Abs. 1 und 2 LBO)

Die Erstellung von Werbeanlagen und Automaten bedarf auch bei Genehmigungsfreiheit nach der LBO der vorherigen Genehmigung. Werbeanlagen als Leuchtreklame ist nicht zugelassen.
Spielautomaten sind nur in geschlossenen Gebäuden zulässig. Für die Zulässigkeit gilt Ziffer 1.6

3. Hinweise

3.1 Bauen in Erdbebenzone III

Das Plangebiet befindet sich in der seismographischen Zone III. Je nach Gebäudekonstruktion ist der statische Nachweis der Erdbebensicherheit zu fordern. Für Entwurf und Konstruktion gelten die Regeln für das Bauen in Erdbebenzonen.

Geltende Richtlinien:

- 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. Nov. 1972.

3.2 Sicherung von Bodenfunden gem. § 10 und 20 Denkmalschutzgesetz

Da mit vor- und frühgeschichtlichen Funden gerechnet werden muß, ist der Kreisarchäologe rechtzeitig vor Beginn von Erdarbeiten vom Arbeitsbeginn zu benachrichtigen. Zutage kommende Siedlungsreste (Holzpfähle, Kulturschichten mit Knochen, Tonscherben, Holzkohle) sind im Boden zu belassen und umgehend zu melden (Tel. 07731/61229). Mit Arbeitsunterbrechungen ist zu rechnen.

4. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen gilt § 31 BBauG.

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer gegen die Festsetzungen (§ 73 LBO) des Bebauungsplanes verstößt. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis 100.000,— DM geahndet werden.

Allensbach, den 10. September 1985

Bürgermeisteramt: Planer: