TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

„HIMMELREICHWEG“

Gemeinde Allensbach
Gemarkung Allenbach

INHALT

A. GRUNDLAGEN

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

D. HINWEISE

ANLAGE 1 PFLANZLISTEN

A. GRUNDLAGEN

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316 m.W.v. 01.01.2007).

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

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

- Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Neufassung vom 25.06.2005 (BGBl I S. 1757) zuletzt geändert durch Art 1, Gesetz vom 09.12.2006 (BGBl I S. 2819).

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO, 1996) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. 1995 S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden wie folgt festgesetzt:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2) gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen.

Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen sind ausnahmsweise zulässig:
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis 25 Betten.

Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen sind nicht zulässig
- Anlagen für Verwaltung.
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

1.2 Mischgebiet (MI 1+ MI 2) gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen.

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen sind nicht zulässig

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

die Grundflächenzahl (GRZ),
die Höhe der baulichen Anlagen (HW und HF), HW = Wandhöhe, HF = Firsthöhe
die Zahl der Vollgeschosse.
Dazu sind die nachfolgenden Festsetzungen und die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Planteiles maßgebend.

2.2 Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf betragen:

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1, WA 2): 0,25
- Im Mischgebiet (MI 1+ MI 2): 0,30

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt mit

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1, WA 2): maximal 2 Vollgeschosse
- Im Mischgebiet (MI 1): maximal 3 Vollgeschosse
- Im Mischgebiet (MI 2): maximal 2 Vollgeschosse

2.4 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 18 BauNVO)

Die zur Festsetzung baulicher Anlagen verwendeten Maße und Bezugspunkte werden wie folgt definiert:

2.4.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss. Sie ist für das jeweils vorgesehene Baugrundstück im Rechtsplan durch Festsetzung auf NN als Obergrenze bestimmt.

Abweichungen nach unten sind zulässig, wobei sich in diesem Fall die Wand- und Firsthöhen auf die endgültig ausgeführte EFH beziehen. Alle Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gelten auch für die zulässigen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen.

2.4.2 Wandhöhe (HW)

Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche.

Sie ist festgelegt mit:

Im Allgemeinen Wohngebiet	WA 1	höchstens 6,70 m
	WA 2	höchstens 6,40 m
Im Mischgebiet	MI 1	höchstens 7,30 m
	MI 2	höchstens 6,70 m

2.4.3 Firsthöhe (HF)

Die Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum First der Dachoberfläche.

Sie ist festgelegt mit:

Im Allgemeinen Wohngebiet	WA I	höchstens 10,55 m
	WA 2	höchstens 9,85 m
Im Mischgebiet	MI 1	höchstens 11,70 m
	MI 2	höchstens 10,55 m

Höhenversetzte, gegenläufige Pultdächer (GP) werden bei der Höhenfestsetzung wie Satteldächer (SD) behandelt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO. Zulässige sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

3.3 Der zulässige Firstverlauf für Satteldächer ist im Plan durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzt. Dabei stehen zwei rechtwinklig zueinander liegende Firstrichtungen zur Wahl. Für Pultdächer ist die Firstrichtung verbindlich auf Ost-West-Richtung festgelegt. Ausnahmsweise können Abweichungen bis zu 10 Grad von der Hauptrichtung zugelassen werden.

4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

4.2 PKW-Garagen und Stellplätze können auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der freizuhaltenden Sichtfelder und des notwendigen Garagenvorplatzes (sog. Stauraum) zugelassen werden.

4.3 Im abknickenden Verlauf der Konstanzer Straße ist aus Verkehrssicherheitsgründen ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

4.4 Von der Bebauung mit Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Einrichtungen ausgenommen sind die gesamten Kronenbereiche der ausgewiesenen Standorte zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Erhaltungsgebote / Pflanzgebote) mit Standortfestlegung.

5. Bestandsschutz

Gebäude, die bei In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes zulässig errichtet und vorhanden sind und gegenüber dem Bebauungsplan in der Art und im Maß der baulichen Nutzung abweichen, gelten weiterhin als baurechtlich zulässig. Werden solche Bauten ersetzt oder verändert gelten dafür jedoch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Sichtdreiecke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

6.1 Sichtdreiecke

Im Bereich der Verkehrserschließung sind die notwendigen Sichtfelder gemäß den Richtlinien RAS-K einzuhalten. Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder dauerhaften Benutzung ab einer Höhe von 0,60 Metern freizuhalten.

6.2 Gewässerrandstreifen

Entsprechend § 68b Abs. 6 WG werden im Plangebiet entlang des Mühlbachs beidseitig Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m ausgewiesen. In diesen Bereichen ist die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, gemäß § 68b Abs 4 Ziff. 3 WG nicht zulässig.

6.3 Zufahrten Kreisstraße K 6170

Neue Zufahrten und Änderungen von bestehenden Zufahrten bedürfen der Zustimmung des Landratsamtes, Amt für Nahverkehr und Straßen. Im Bereich der Zufahrten zur Kreisstraße sind Befestigungen der Flächen mit Schotterrasen, wassergebundenen Decken nicht zulässig. Des Weiteren sind auch die Grundstückszu- und –ausfahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind.

Das Baugebiet wird an einer bestehenden klassifizierten Straße errichtet. Der Straßenbaulastträger ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.

7. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung sind auf Privatgrundstücken Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der öffentlichen Erschließung und Ver- und Entsorgung im Plan eingetragen. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind verpflichtet, die Anlage und die Unterhaltung der Leitungen mit den damit verbundenen Einrichtungen zu dulden.

Eine Bebauung der Flächen mit Nebenanlagen ist nicht zulässig

8. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzbindungen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der Bebauungsplan empfiehlt, die vorhandenen Obstbäume und heimischen Laubbäume soweit als möglich zu erhalten oder durch Neuplanzungen zu ersetzen.

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Für die nachfolgend festgesetzten Pflanzungen sind die geeigneten Pflanzen und deren Art und Größe, dem Anhang „Pflanzliste“ zu entnehmen.

9.1 PFG 1 Baumzone
Im Baugebiet ist je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer klein- bis mittelkroniger Hochstamm oder Obsthochstamm zu pflanzen, um zu einer Verbesserung des Ortsbilds beizutragen und für Tier- und Pflanzenarten Lebensbereiche zu schaffen.

Die Bäume sind innerhalb des Baulands anzuordnen. Der Standort kann frei gewählt werden, sofern im Planteil keine Standortvorgaben getroffen sind. Angerechnet auf das flächenbezogene Pflanzgebot werden alle Pflanzbindungen.

9.2 PFG 2 Flachdachbegrünung
Alle Flachdächer und Dächer mit Neigungen von bis zu 15 Grad sind extensiv oder intensiv zu begrünen. Die durch die Begrünung entstehende Rückhaltung des Niederschlagswassers ist auf die Größe der Versickerungsmulden anrechenbar.
Eine geeignete Auswahl kann der Pflanzenliste im Anhang entnommen werden.

10. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der Geräuschbelastung entlang der Konstanzer Straße sind Lärmpegelbereiche II bis IV definiert. Es wird von einem Beurteilungspegel von 59 dB(A) tags und 49 db(A) nachts im Wohngebiet und 64 db(A) tags und 54 db(A) nachts im Mischgebiet ausgegangen. Welche Schutzmaßnahmen notwendig sind, ist örtlich festzustellen. In den Lärmpegelbereichen sind folgende Maßnahmen erforderlich:

Lärmpegelbereich	Maßnahme	Bewertetes Schall-Dämmmaß mind.
Lärmpegelbereich II	Die Dachdecken bei ausgebauten Dachgeschossen sowie die Außenwände und deren weitere Bestandteile (Fenster) müssen das nebenstehend genannte bewertete Schalldämmmaß erreichen	30 dB erf. $R'_{w,res}$
Lärmpegelbereich III	Die Dachdecken bei ausgebauten Dachgeschossen sowie die Außenwände und deren weitere Bestandteile (Fenster) müssen das nebenstehend genannte bewertete Schalldämmmaß erreichen	35 dB erf. $R'_{w,res}$
Lärmpegelbereich IV	Die Dachdecken bei ausgebauten Dachgeschossen sowie die Außenwände und deren weitere Bestandteile (Fenster) müssen das nebenstehend genannte bewertete Schalldämmmaß erreichen	40 dB erf. $R'_{w,res}$

11. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 31 BauGB.

12. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bodenfunde
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Da möglicherweise mit archäologische Bodenfunde gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten mindestens 14 Tage vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel. 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, Tel.: 0761/2083570 melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

D. HINWEISE

1. Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Planeintrag der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

2. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO)

Auf die Örtlichen Bauvorschriften „Himmelreichweg“ wird hingewiesen.

4. Pflanzlisten

Auf die Anlage „Pflanzlisten“ wird hingewiesen.

Allensbach, den 16.09.2008

Bürgermeister : Stadtplaner :

---------- ----------

ANLAGE 1 - PFLANZENLISTEN

Auswahl im Siedlungsbereich geeigneter Arten:

1. großwüchsige Gehölze erster Ordnung

Hauptsortiment

Alnus glutinosa	/ Schwarz-Erle
Betula pendula	/ Hänge-Birke
Populus tremula	/ Zitter-Pappel
Quercus petraea	/ Traubeneiche
Quercus robur	/ Stieleiche

weitere geeignete Arten

Acer platanoides	/ Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	/ Bergahorn
Tilia cordata	/ Winter-Linde

2. kleinwüchsige Gehölze zweiter Ordnung

Hauptsortiment

Acer campestre	/ Feldahorn
Carpinus betulus	/ Hainbuche
Prunus avium	/ Vogel-Kirsche
Salix rubens	/ Fahl-Weide

weitere geeignete Arten

Alnus incana	/ Grau-Erle

3. Obsthochstämme (für die Region geeignete Sorten)

Mindestkronenansatz: Freiland: 170-180 cm, Hausgarten 160 cm.

Äpfel:
Jakob Fischer
Boskoop
Wiltshire
Brettacher
Sonnenwirtsapfel
Bohnapfel
James Grieve
Gravensteiner
Berlepsch
Glockenapfel
Ontario

Birnen:
Oberösterreichische Weinbirne
Sülibirne
Gelbmöstler
Clapps Liebling
Alexander Lukas
Conference

Zwetschgen:
Hauszwetschge Typ Gunzer oder Schüfer
Fellenberg

Kirschen
Sam
Schwarze Schüttler
Magda
Teickners Schwarze Herzkirsche
Hederlinger
Schattenmorelle

Mirabellen:
Nancy-Mirabelle

Reneklode:
Graf Althanns Reneclode
Große Grüne Reneclode
Schuler Reneclode
Ouillins Reneclode

Walnuss

4. Hecken und Feldgehölze

Hauptsortiment

Cornus sanguinea	/ Roter Hartriegel (schwach giftig)
Corylus avellana	/ Haselnuss
Euonymus europaeus	/ Pfaffenhütchen (stark giftig)
Ligustrum vulgare	/ Liguster (stark giftig)
Prunus spinosa	/ Schlehe
Rosa canina	/ Hundsrose
Salix purpurea	/ Purpur-Weide
Viburnum lantana	/ Wolliger Schneeball (schwach giftig bis giftig)

weitere geeignete Arten

Cornus mas	/ Kornelkirsche
Crataegus laevigata	/ Zweigriffliger Weißdorn
Grataegus monogyna	/ Eingriffleger Weißdorn
Lonicera xylosteum	/ Rote Heckenkirsche (giftig)
Rhamnus cathartica	/ Kreuzdorn (giftig)
Rosa rubiginosa	/ Wein-Rose
Rosa vosagiaca	/ Blaugrüne Rose
Sambucus nigra	/ Schwarzer Holunder (grüne Teile schwach giftig)
Taxus baccata	/ Eibe (stark giftig)
Viburnum opulus	/ Gewöhnl. Schneeball (schwach giftig bis giftig)

5. Fassadenbegrünung

Selbstklimmer:

Hedera helix	/ Efeu (stark giftig)
Hydrangea petiolaris	/ Kletter-Hortensie
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	/ Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia „Engelmanii“	/ Wilder Wein

benötigen Rankhilfe:

Aristolochia macrophylla	/ Pfeifenwinde
Campsis radicans	/ Trompetenwinde
Clematis alpina	/ Alpen-Waldrebe
Clematis montana	/ Bergrebe
Clematis vitalba	/ Gemeine Waldrebe
Humulus lupulus	/ Hopfen
Jasminum nudiflorum	/ Winterjasmin (stark giftig)
Lonicera caprifolium	/ Jelängerjelieber(giftig)
Polygonum aubertii	/ Schling-Knöterich
Rosa-Hybriden	/ Kletterrosen
Vitis-Hybriden	/ Echter Wein
Wisteria sinensis	/ Blauregen

6. 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 (giftig)
Salix rosmarinifolia	/	Rosmarin-Weide
Sanguisorba minor	/	Kleiner Wiesenknopf
Chrysanthemum leucanthemum	/	Margerite
Alchemilla millefolium	/	Frauenmantel
Prunella vulgaris	/	Kleine Prunelle

7. Gewässerrandstreifen

(Ansaat mit ca. 4 g/m²)
der Anteil an Gräsern sollte max. 15% betragen

Einjährige / Ackerunkräuter

Agrostema githago	/	Kornrade
Centaurea cyanus	/	Kornblume
Chrysanthemum segetum	/	Saatwucherblume
Papaver rhoeas	/	Klatschmohn

Pionierkräuter

Anthmis tinctoria	/	Färberkamille
Daucus carota	/	Wilde Möhre
Echium vulgare	/	Natternkopf
Malva alcea	/	Rosenmalve
Verbascum densiflorum	/	Großblumig Königskerze

Wiesenarten

Achillea millefolium	/	Schafgarbe
Ajuga reptans	/	Kriechender Günsel
Caltha palustris	/	Sumpfdotterblume
Campanula patula	/	Wiesen-Glockenblume
Cardamine pratenses	/	Wiesenschaumkraut
Centaurea jacea	/	Wiesenflockenblume
Cirsium oleraceum	/	Kohldistel
Crepis biennis	/	Wiesen-Pippau
Galium mollugo	/	Wiesen-Labkraut
Geum rivale	/	Bachnelkwurz
Knautia arvensis	/	Witwenblume
Lathyrus pratensis	/	Wiesenplatterbse
Leontodon hispidus	/	Rauer Löwenzahl

Leucanthemum vulgare	/	Margarite
Lotus corniculatus	/	Hornklee
Lotus uliginosus	/	Sumpfschotenklee
Lychnis flos-cuculi	/	Kuckuckslichtnelke
Malva moschata	/	Moschusmalve
Myosotis palustris	/	Sumpf-Vergißmeinnicht
Onobrychis viciifolia	/	Esparsette
Pimpinella major	/	Große Bibernelle
Plantago lanceolata	/	Spitzwegerich
Primula elatior	/	Große Schlüsselblume
Rumes acetosa	/	Wiesen-Sauerampfer
Salvia pratensis	/	Wiesensalbei
Sanguisorba officinalis	/	Großer Wiesenknopf
Silene dioica	/	Rote Lichtnelke
Tragopogon pratense	/	Wiesenbocksbart
Trifolium pratense	/	Rotklee
Vicia cracca	/	Vogelwicke

Saumarten

Filipendula ulmaria	/	Mädesüß
Lythrum salicaria	/	Blutweiderich
Silene nutans	/	Nickendes Leinkraut

Gräser

Anthoxanthum odoratum	/	Ruchgras
Arrhenaterum elatius	/	Glatthafer
Bromus erectus	/	Aufrechte Trespe
Cynosurus cristatus	/	Kammgras
Festuca rubra	/	Rotschwingel
Holcus lanatus	/	Wolliges Honiggras
Poa pratensis	/	Wiesenrispengras
Tresetum flavescens	/	Goldhafer
Phleum pratense	/	Lieschgras