G E M E I N D E A L L E N S B A C H

Bebauungsplan "Konstanzer Straße-Ost"

rechtsverbindlich seit 20.08.1993

II. Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986. BGBl. I S. 2253, geänd. durch G vom 25.7.1988 (BGBl. I S. 1093) und Einigungsvertrag vom 31.8.1990 (BGBl. II S. 885/1122).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.1.1990 (BGBl I S. 132).

Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planz V 90) vom 18.12.1990 (BGBl 1991, I, S. 58).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (Gesetzblatt S. 770, berichtigt GBl 1984 S. 519), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 GBl. S. 426).

In Ergänzung der Planzeichnung vom 10.12.1992 wird folgendes festgelegt:

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet sind neben den sonst allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO folgende Nutzungen bzw. Anlagen zugelassen:

1. Betriebe des Beherbergungsgwerbes
2. Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe.

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

Festgesetzt sind im Plan

- Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO

- Zahl der Vollgeschosse (I, II) gemäß § 20 BauNVO

- Höhe baulicher Anlagen als max. Firsthöhe (FH)

Maßgeblich sind jeweils die Einträge in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

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

- Firsthöhe, bezogen auf NN m lt. Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Die Firsthöhen gelten bezogen auf das Buchgrundstück im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes. Werden Grundstücke nachträglich verändert, wird, wenn unterschiedliche Firsthöhen festgesetzt sind, eine gemittelte Firsthöhe zugrunde gelegt. Sind für ein Grundstück 2 Firsthöhen im zeichnerischen Teil eingetragen, gilt der südliche Firsthöheneintrag auf eine Tiefe von 30 m, gemessen ab Bordsteinvorderkante im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes, der nördliche Eintrag für die nördlich angrenzende Restfläche. Bei Gebäuden, die sowohl in den südlichen als auch nördlichen Teil der 30 m-Grenze ragen, ist für die Zuordnung maßgeblich, wo das Gebäude mit einem größeren Teil seiner Grundfläche steht.

- Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist die gewachsene Erdoberfläche des Grundstücks möglichst zu erhalten. Abgrabungen und Anschüttungen über 0,80 m sind unzulässig.

4. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Für die Ermittlung der Grundfläche gilt § 19 Abs. 4 BauNVO.

5. Bauweise (§ 9 BauGB, § 22 BauNVO)

Zulässig ist beschränkte Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Länge von Gebäuden wird auf 25 m begrenzt.

6. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung ist im Plan durch Planzeichen verbindlich festgelegt. Abweichungen bis 10° sind zulässig.

7. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plan durch Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenzen werden gemäß § 23 Abs. 4 Satz 2 durch Maßangaben im Bebauungsplan festgelegt, diese werden

- im Bereich des Himmelreichweges und der Konstanzer Straße von der nördlichen Bordsteinvorderkante (bei Einbuchtungen von Hinterkante Rinnenplatten) gemessen,

- in anderen Bereichen von den bei Planaufstellung vorhandenen Grundstücksgrenzen aus gemessen,

- auf den Grundstücken Flst. Nr. 3601, 3602 und 3600 von den bei Planaufstellung vorhandenen Gebäuden aus gemessen.

Im östlichen Teil der Gallus-Zembroth-Straße (Flst. Nr. 2653/19 bis einschließlich 2653/25) sind keine Maße eingetragen. Hier richtet sich die nördliche Baugrenze nach den bestehenden Gebäuden.

Zur Ermittlung aller genannter Bezugsmaße gelten die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes vermessungstechnisch bestimmten Koordinationsmaße.

8. Nebenanlagen, (§ 14 BauNVO), Garagen, Stellplätze § 12 BauNVO

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zulässig, soweit sie sich in räumlicher und sachlicher Beziehung dem Hauptgebäude unterordnen.

Die zur Versorgung von Baugebieten mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Entsorgung von Abwasser, erforderlichen Nebenanlagen sind, auch soweit keine besonderen Flächen festgesetzt sind, zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnischen Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind im Plangebiet zulässig. Die Bemessungsgrundlage für die Zahl der notwendigen Stellplätze ist die Verordnung des Innenministeriums über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung vom 13.9.1989 - GBl S. 458) und die dazu ergangene Verwaltungsvorschrift.

Garagen, Stellplätze und andere Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen grundsätzlich zulässig.

In einem Abstand von 5 m, gemessen von der nördlichen Bordsteinvorderkante des Gehweges entlang der Konstanzer Straße sind Garagen und sonstige Nebengebäude nur zulässig, wenn die Zufahrt von der Gallus-Zembroth-Straße aus erfolgt, die Baukörper weniger als 3 m hoch sind und technisch und farblich unauffällig gehalten und eingegrünt werden.

Vor Garagen mit Zufahrt von der Konstanzer Straße aus ist eine Abstandsfläche von 5,50 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

Entlang der Gallus-Zembroth-Straße ist zwischen Garagen und Grundstücksgrenze eine Abstandsfläche von 5,00 m einzuhalten.

Im Bereich außerhalb der OD-Grenze (siehe Planeintrag) sind Nebenanlagen in einem Abstand von 11 m (Anbauverbotszone) vom Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße nicht zugelassen.

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

Die im Plan eingezeichneten Sichtflächen müssen von jeder Bebauung und von sichtbehindernden Bepflanzungen, Lagerungen, Einfriedigungen und dergleichen freigehalten werden. Hecken und Bepflanzungen dürfen in den freizuhaltenden Sichtflächen maximal 60 cm hoch sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.

10. Flächen mit Leitungsrechten

Für Leitungsrechte sind folgende Festsetzungen getroffen:

- öffentliches Abwasserleitungsrecht zugunsten der Gemeinde LR 1,
- öffentliches Wasserleitungsrecht zugunsten der Gemeinde LR 2.

11. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die vorhandenen Bäume sind, soweit nicht unmittelbar infolge baulicher Maßnahmen unvermeidlich zu entfernen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

12. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücke

Es sind Sattel- und Walmdächer im Bebauungsplangebiet zulässig. Satteldächer können auch aus 2 in der Firstlinie unterschiedlich hohen Pultdächern bestehen. Bei Doppelhäusern muß die Dachneigung in sich einheitlich sein.

13. Gaupenregelung

1. Dachaufbauten und Einschnitte sind so zu wählen und zu gestalten, daß sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile miteinander übereinstimmen. Sie dürfen nicht zu städtebaulichen Verunstaltungen im Sinne des § 3 Abs. 1 und § 13 der Landesbauordnung führen.

2. Folgende Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind grundsätzlich zulässig:

a) Giebelständige Gaupen mit Sattel- und Walmdach bei einer Hauptdachneigung ab 25 °

Sonderformen:

- Dreiecksgaupen (nur bei Satteldach zulässig)
- Gaupen mit einem Segmentbogendach

b) Schleppgaupen und deren abgewandelte Sonderformen wie Fledermaus- und Ochsenaugengaupen bei einer Hauptdachneigung ab 35°.

c) Allgemeine Bestimmungen:

- Die Länge der einzelnen Gaupen und Dacheinschnitte darf 4,00 m nicht überschreiten, in der rechnerischen Zusammenfassung dürfen Gaupen jedoch je Dachseite maximal die halbe Gebäudelänge nicht überschreiten.

- Dacheinschnitte (Negativgaupen) sind zulässig bis max. 1/3 der zugehörigen Firstlänge. Es gelten die nachstehenden Abstandsregelungen für Gaupen.

- Je Gebäudeseite ist, soweit grundsätzlich zugelassen, nur eine Gaupenart gestattet.

- Werden Dacheinschnitte hergestellt, so sind auf dieser Gebäudeseite keine Dachaufbauten zugelassen.

- Mit den Gaupen ist ein seitlicher Mindestabstand zum Ortgang von 1,50 m einzuhalten, zwischen den Gaupen ist ebenfalls ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Der Abstand wird am unteren Gaupenansatz gemessen.

- Die Höhe der Gaupen vom unteren Gaupenansatz bis Oberkante Dachhaut gemessen darf 1,50 m nicht überschreiten.

- Der Abstand der Gaupen zur Traufe muß mindestens 0,90 m betragen und ist in den Dachschrägen zu messen.
- Die Gaupen sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Blech (z. B. Kupfer) einzudecken.

- Wangen und Stirnflächen sind mit Holz oder einem sonstigen der Farbe der Dachdeckung angepaßten Material zu verkleiden (z. B. Kupfer), sofern sie nicht als Mauerwerk mit Verputz ausgeführt werden.

3. Giebelständige Gaupen

Die giebelständigen Gaupen einschließlich der Dreiecksgaupen müssen mindestens die Dachneigung des Hauptdaches aufweisen.

- Die Firstlinie der giebelständigen Gaupen muß senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

4. Schleppgaupen

- Die Schleppgaupen und deren abgewandelte Sonderformen wie Fledermaus- und Ochsenaugengaupen müssen eine Mindestdachneigung von 15 ° aufweisen.

- Der Anschnitt des Schleppgaupendaches mit dem Hauptdach muß senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn Sie sich in die Dachfläche technisch und farblich einfügen.

14. Befestigte Flächen

Die befestigten Grundstücksflächen sind als wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine oder Verbundsteinpflaster anzulegen, um die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten.

15. Immissionsschutz

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

Im Bebauungsplan sind durch Festsetzungen Lärmpegelbereiche definiert. Die Außenbauteile (Außenwände, Dachdecken, Fenster, Türen usw.) müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß nach folgender Maßgabe als Mindestanforderung haben:

Lärmpegelbereich I	30 dB
Lärmpegelbereich II	30 dB
Lärmpegelbereich III	35 dB
Lärmpegelbereich IV	40 dB
Lärmpegelbereich V	45 dB.

16. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend den Planeintragungen sind Flächen für Fahrverkehr - Gehwege und Wohnwege festgesetzt.

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

17. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der seismographischen Zone III. Je nach Gebäudekonstruktion ist der statische Nachweis der Erdbebensicherheit zu erbringen. Für Baukonstruktionen gelten die Regeln für das Bauen in der Erdbebenzone.

18. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen gilt § 31 BauGB.

19. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i. S. von § 213 BauGB und nach § 74 LBO handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB und § 73 LBO zuwiderhandelt.

Allensbach, den 4. Juni 1993

Bürgermeisteramt Allensbach
Der Bürgermeister: