rechtsverbindlich seit 21. Februar 2003

Gemeinde Allensbach/Bodensee

Bebauungsplan "Ortskern Allensbach"

ENTWICKLUNGS- u. FREIRAUMPLANUNG
EBERHARD + PARTNER GbR
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
78464 KONSTANZ, GLÄRNISCHSTR. 8
TEL. 07531/8129 0, • FAX. 07531/8129 11
eMail: Eberhard-Partner-Konstanz@t-online.de

Gemeinde Allensbach

Landkreis Konstanz

Bebauungsplan "Ortskern Allensbach"

mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Satzung

Aufgrund der §§ 1, 2, 3 und 8-10 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. Aug. 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.Juli 2002 (BGBl. I S. 2852), der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08. Aug. 1995 (GBL S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dez.2001 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat am 11. Februar 2003 den Bebauungsplan "Ortskern Allensbach" mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 30.April 2002 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Den zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan vom 30. April 2002 mit Eintragungen vom 30. Januar 2003.
2. Den textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) vom 11. Februar 2003.

Dem Bebauungsplan sind als Anlagen beigefügt:

a) Begründung vom 30.01.2003

b) Übersichtsplan vom 22.07.2002

c) Bestandsplan vom 16.10.2002

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S. von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs.1 und Abs.4 BauGB i.V. mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen in diesem Plan zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis:

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung und Behebung von Fehlern beim Zustandekommen der Satzung werden nach § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres, die Mängel der Abwägung nicht innerhalb von 7 Jahren (§ 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, darzulegen.

Nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg gilt die Satzung, sofern sie unter der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund der Gemeindeordnung ergangenen Bestimmungen zustande gekommen ist, ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluß nach § 43 Gemeindeordnung wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat, oder wenn innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluß beanstandet hat, oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 bis 43 BauGB und des § 44 Abs.4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung hingewiesen.

Allensbach, den 12. Februar 2003

Kennerknecht, Bürgermeister

Ausfertigung

Es wird hiermit bestätigt, daß die vorstehende Satzung, der Inhalt des Planes sowie die Textlichen Festsetzungen unter Beachtung der Verfahrensvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Allensbach, den 18. Februar 2003

Kennerknecht, Bürgermeister

Veröffentlicht im Mitteilungsblatt der Gemeinde Allensbach
Nr. 08 vom 21. Februar 2003 und damit rechtsverbindlich.

Allensbach, den 21. Februar 2003

Kennerknecht, Bürgermeister

AMTSBLATT

MITTEILUNGEN für die Gemeinde Allensbach

5. Jahrgang | Freitag, den 21. Februar 2003 | Nummer 08

AUS DEM INHALT

Amtliche Bekanntmachungen	S. 1
Mitteilungen der Gemeinde	S. 3
Umwelt-Info	S. 6
Kirchliche Nachrichten	S. 9
Kultur- und Verkehrsbüro	S. 12
Schulen & Kindergärten	S. 14
Vereinsmitteilungen	S. 14
Volkshochschule	S. 21
Landwirtschaft & Wissenswertes	S. 22
Infos aus der Nachbarschaft	S. 22

IMPRESSUM
Herausgeber: Gemeinde ALLENSBACH
Telefon: 07533/8 01-10
Telefax 07533/8 01-12

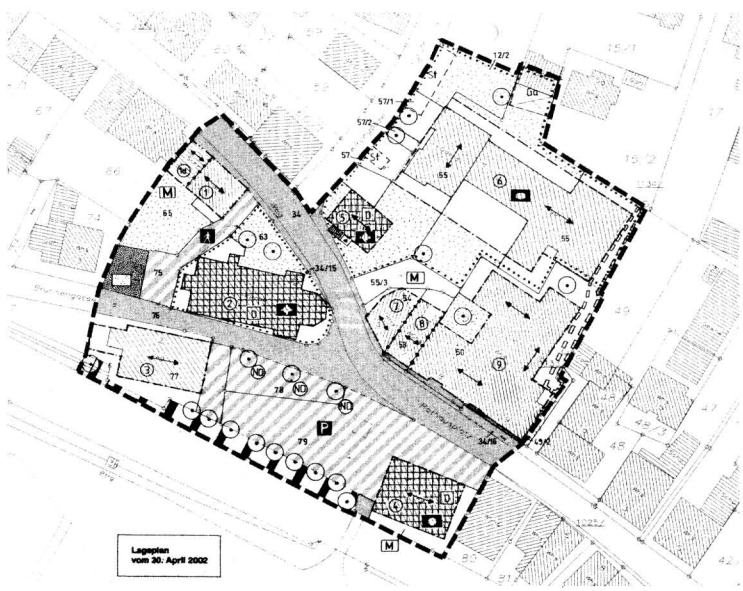
Verantwortlich für den redaktionellen Teil: Bürgermeister H. Kennerknecht, für den Anzeigenteil: A. Stähle, Stockach.

Druck und Verlag:
Primo-Verlagsdruck A. Stähle
Postfach 12 54, 78329 STOCKACH
Telefon 07771/93 17-11
Telefax 07771/93 17-40
e-mail: info@primo-stockach.de
Internet: http://primo-stockach.de

AMTLICHE BEKANNTMACHUNGEN

In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes "Ortskern Allensbach"

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan "Ortskern Allensbach" mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nach § 10 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am 11. Februar 2003 als Satzung beschlossen.
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 30. April 2002 mit zeichnerischen Festsetzungen vom 30. Januar 2003 maßgebend.



Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan kann einschließlich seiner Begründung beim Bürgermeisteramt Allensbach, Ortsbauamt, Rathausplatz 8, Zimmer 7, während der üblichen Dienststunden von jedermann eingesehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangt werden.

Die Satzung mit Hinweis wird nachfolgend abgedruckt.

Allensbach, 21. Februar 2003
Kennerknecht, Bürgermeister

Gemeinde Allensbach
Landkreis Konstanz

Bebauungsplan "Ortskern Allensbach"

mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Satzung

Auf Grund der §§ 1, 2, 3 und 8 - 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2852), der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8. August 1995 (GBL S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2001 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat am 11. Februar 2003 den Bebauungsplan "Ortskern Allensbach" mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1
Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 30. April 2002 maßgebend.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Den zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan vom 30. April 2002 mit Eintragungen vom 30. Januar 2003.

2. Den textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) vom 11. Februar 2003.

Dem Bebauungsplan sind als Anlagen beigefügt:
a) Begründung vom 30. Januar 2003
b) Übersichtsplan vom 22. Juli 2002
c) Bestandsplan vom 16. Oktober 2002

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i. S. von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 9 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB i.V. mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen in diesem Plan zuwiderhandelt.

§ 4
In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

WICHTIGE ADRESSEN / Not-und Hilfsdienste

ÄRZTE

Ärztlicher Notfalldienst an Wochenenden und Feiertagen 1 92 92

Rettungsdienst/Krankentransport
Wasserrettung 1 92 22

APOTHEKEN

Radolfzell: 24 Std. Dienst ab 8.30 Uhr
Samstag: Ratoldus
Sonntag: Sonnen
Mittwoch: Böhringen

Konstanz: 24-Std.-Dienst ab 8.30 Uhr
Samstag: Ried, Sonnen
Sonntag: Schwaketen
Mittwoch: Zähringer

Feuerwehr 112

Wichtige Telefonanschlüsse

Notruf **110**
Polizeiposten Allensbach **97 149**
nach Dienstschluß
über Konstanz 07531/995-1222

Wasserschutzpolizei Reichenau 07534/97190

Pfarrämter Allensbach
Ev. Pfarramt 6310
Diakonie-Verein der ev. Kirchengemeinde 6310
Kath. Pfarramt 93120
Kath. Pfarramt Hegne 934692
Kloster Hegne 8070

Beratungsstelle Allensbach

Soziale Beratungsstellen in Allensbach

DRK-Pflegedienst
Frau Schmid 998005
0171/7629393
in der Seniorenwohnanlage, Rathausplatz 10
Beratung in allen Fragen der ambulanten Hilfe

Mein Platz im Alter e. V.
Frau Willauer 998007
Sprechzeiten und Beratung jeden 1. Montag im Monat von 10 bis 11 Uhr

VdK Ortsverein
Herr Wehrle 2733

Ehrenamtliche Hilfsdienste in der Gemeinde

Kontaktstelle
Hilfesuchenden gibt Frau Ruth Weber, Tel.: 65 02, gerne Auskunft über die **Angebote** der ehrenamtlichen Hilfsdienste. Für die Erledigung der Aufgaben werden auch **Helferinnen / Helfer** gesucht. Angebote ebenfalls an Frau Weber erbeten.

Mein Platz im Alter e. V.
Frau Willauer 5373
Frau Heiligtag 2769

Diakonie-Verein der Evang. Kirchengemeinde
Ruth Weber 6310

Sozial-Caritativer Förderverein e. V.
Pfarrbüro St. Nikolaus 93120
Marijke Sondern 1483

DRK Ortsverein
Melanie Rainer Tel. priv. 07533/1712
Tel. Büro 07531/900-730

Weitere Hilfsdienste

Aktive Lebensgestaltung mit Senioren
Tobias Volz 98600
0171/8398600

DRK-Kreisverband Konstanz
"Essen auf Rädern",
Hausnotruf 07732/94600

Sozialstation St. Konrad 07531/1200-502

Ev. Sozialstation 07531/9096-0
07531/9090-934
Telefax: 07531/9096-666

Malteser Hilfsdienst Konstanz 07531/8104-0

Ambulanter Pflegedienst Agnes-Karl-Hilfe 2111
0171/2763333

Miteinander sprechen
Telefonseelsorge 0800/1110111
0800/1110222

EnBW
Störung 07461/709-0

Hinweis:
Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung und Behebung von Fehlern beim Zustandekommen der Satzung werden nach § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres, die Mängel der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren (§ 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, darzulegen.
Nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg gilt die Satzung, sofern sie unter der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung oder auf Grund der Gemeindeordnung ergangenen Bestimmungen zu Stande gekommen ist, ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 Gemeindeordnung wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat, oder wenn innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat, oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

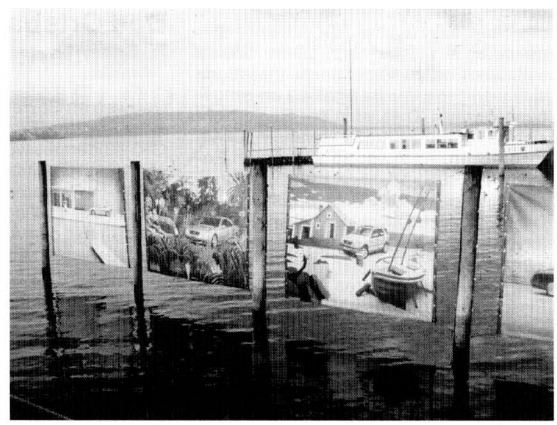
Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 bis 43 BauGB und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung hingewiesen.

Allensbach, 21. Februar 2003
Kennerknecht, Bürgermeister

A MITTEILUNGEN DER GEMEINDE

Henneka - Exponate

Finissage mit Versteigerung am 22. März 2003



Liebe Allensbacher,
die Ausstellung am Bootssteg neigt sich dem Ende zu. Die Angler und Segler "scharren schon heftig mit den Hufen". Am 1. April muss der Steg wieder frei sein. Jetzt müssen wir die Bilder sang- und klanglos abhängen und entsorgen. Aus und vorbei. Es könnte jedoch sein, dass der eine oder andere Mitbürger ein schmuckloses Garagentor hat, einen Sichtschutz zum Nachbarn sucht, die Vögel in seinem Weinberg erschrecken will, sein Garten eine Verschönerung braucht, seine Stützmauer nach einem Farbtupfer ruft.
Also versteigern wir diese Bilder für einen guten Zweck. Der komplette Erlös kommt den Allensbacher Kindergärten in gleichen Teilen zugute, für Außenspielgeräte und anderes, wann?

Am Samstag, 22. März um 15.00 Uhr

am Bootssteg, bei jedem Wetter.
Die Kindergarteneltern sorgen mit Kaffee und Gebäck, Tee mit und ohne Rum für das leibliche Wohl. Die Freiwillige Feuerwehr hängt die ersteigerten Bilder im Anschluss ab und übergibt sie sofort den neuen Besitzern. Obacht: Bargeld ist angesagt. Wir haben keine Kreditkarten-Maschine.
Der Ausrufpreis pro Bild startet bei 100,00 Euro. Gesteigert wird in Zehner-Schritten. In der Hoffnung, dass jubelnde Höhen erreicht werden. Unsere Kindergärten können das Geld bestens brauchen, da bundesweit alle Gemeindekassen leer sind.
Es liegt nun an Ihnen, dass die Versteigerung ein kleines Volksfest wird. Sagen Sie es bitte weiter. Bringen Sie die gesamte Verwandtschaft mit, auch die Schweizer und/oder auch die Schwäbische.
Allensbach hat's. Wir hoffen, ihr auch.

Dietmar Henneka, Auktionator
Helmut Kennerknecht, Bürgermeister

Deutsches Rotes Kreuz

Sozialstation
Der *mobile* Pflegedienst

- Grund- und Behandlungspflege
- Hauswirtschaftliche Hilfe
- Beratung und Vermittlung
- Hausnotruf

- Alten- und Familienpflege
- Essen auf Rädern
- Pflegehilfsmittel
- Nachbarschaftshilfen

DRK Sozialstation Radolfzell
Strandbadstraße 8
78315 Radolfzell
Tel.: 0 77 32 / 9 46 00

Betreut und sorglos leben im Alter

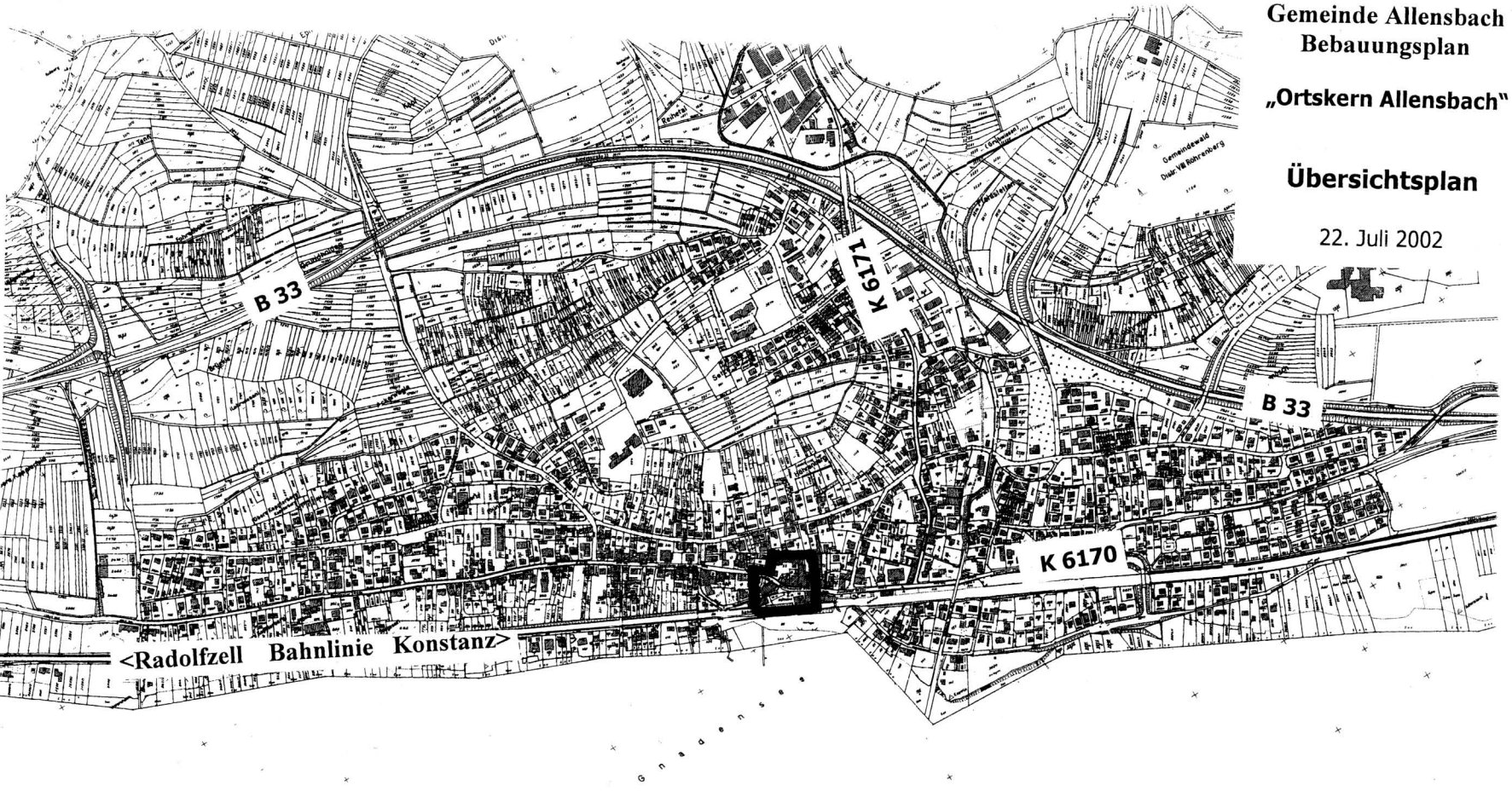
DRK Sozialstation Allensbach
Rathausplatz 10
78476 Allensbach
Tel.: 0 75 33 / 99 80 05

Gemeinde Allensbach
Bebauungsplan

„Ortskern Allensbach"

Übersichtsplan

22. Juli 2002



Inhalt SEITE

I. Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen 4
2. Örtliche Bauvorschriften 8
3. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen 12
4. Weitergehende Empfehlungen 12
5. Nachrichtliche Übernahmen 13

II. Begründung

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes 15
1.1 Anlass und Planungsaufgabe 15
1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes 15
1.3 Planungsgrundlagen 15

2. Auswirkungen des Bebauungsplanes 16
2.1 Planungskonzept 16
2.2 Bodenordnung 18
2.3 Flächenspiegel 18
2.4 Kosten 18

3. Nachweis über die Berücksichtigung umweltschützender Belange im Bebauungsplanverfahren 18
3.1 Naturräumliche Gegebenheiten 18
3.2 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild 18
3.3 Hinweise zur Grünordnung 19

III. Anlagen

1. Bebauungsplan - zeichnerische Darstellung
2. Bestandsplan zum Bebauungsplan
3. Baumbewertung

I. Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Zeichnerische Darstellung siehe Anlage 1

Rechtsgrundlagen :

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Aug. 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. 07. 2002 (BGBl. I S. 2852),

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466),

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. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. 12. 2001 (BGBl. S. 760) und die hierzu erlassenen Rechtsverordnungen.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

M Mischgebiet

§ 6 BauNVO

Gartenbaubetriebe (Nr. 6), Tankstellen (Nr. 7) und Vergnügungsstätten (Nr. 8) sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

§ 1 (4) + § 16 BauNVO

1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 (7) BauGB

1.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

§ 9 (1) 1+2 BauGB, §§ 16-21 BauNVO

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise werden gebäudebezogen wie folgt festgesetzt :

① ehemalige Kaplanei
zulässige Grundfläche: 180 m²
2 Vollgeschosse
abweichende Bauweise :
halboffene Bauweise ohne Grenzabstand gegenüber Flst. Nr. 66

② Kirche
keine Festsetzungen

③ Gebäude für öffentliche Zwecke (Museum, Bücherei etc.)
zulässige Grundfläche: 320 m²
2 Vollgeschosse
offene Bauweise

④ Rathaus
zulässige Grundfläche: 300 m²
2 Vollgeschosse
offene Bauweise

⑤ Pfarrhaus + ⑥ Pfarrheim, Veranstaltungsraum und Kindergarten
zulässige Grundfläche: Grundflächenzahl (GRZ) 0,5
2 Vollgeschosse
offene Bauweise

⑦ Wohnhaus mit Gaststätte
zulässige Grundfläche: 105 m²
3 Vollgeschosse
abweichende Bauweise :
halboffene Bauweise ohne Grenzabstand gegenüber Flst. Nr. 53

⑧ Wohnhaus und Laden
zulässige Grundfläche: 100 m²
2 Vollgeschosse
geschlossene Bauweise

⑨ Altenwohnanlage, Gastronomie und Gemeindeverwaltung
zulässige Grundfläche: 830 m²
3 Vollgeschosse
abweichende Bauweise :
halboffene Bauweise ohne Grenzabstand gegenüber Flst. Nr. 53

1.4 Höhe baulicher Anlagen

§ 18 BauNVO

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH in m. ü.NN), die Wandhöhe (WH in m) und die Firsthöhe (FH in m ü.NN) werden mit Ausnahme von Gebäude 1a als Bestand festgesetzt. Bei Gebäude 1a erfolgt die Festsetzung als höchstzulässige Wandhöhe ($WH_{max.}$) und als höchstzulässige Firsthöhe ($FH_{max.}$). Überschreitungen der festgesetzten Firsthöhen bis zu 0,50 m können bei Dachsanierungen als Ausnahme zugelassen werden.

① ehemalige Kaplanei
EFH 401,97
WH 5,70
FH 411,77

①a Schopf der Kaplanei
EFH 401,97
$WH_{max.}$ 5,70
$FH_{max.}$ 410,00

② Kirche
keine Festsetzungen

③ Gebäude für öffentliche Zwecke (Museum, Bücherei etc.)
EFH 400,32
WH 3,60
FH 409,41

④ Rathaus
EFH 397,46
WH 6,60
FH 411,86

⑤ Pfarrhaus
EFH 401,93
WH 6,20
FH 414,08

⑥ Pfarrheim, Veranstaltungsraum und Kindergarten
EFH 401,92
WH 6,80
FH 413,20

⑦ Wohnhaus mit Gaststätte
EFH 399,06
WH 6,30 zur Straße
FH 409,38 zur Straße

⑧ Wohnhaus und Laden
EFH 397,88
WH 6,40
FH 409,38

⑨ Altenwohnanlage, Gastronomie und Gemeindeverwaltung
EFH 397,59
WH 9,50 zur Straße
FH 412,71 zur Straße
WH 9,80 zum Kindergarten
FH 412,03 zum Kindergarten

1.5 Bebaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) 2 BauGB
§ 23 BauNVO

Baulinie

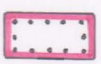
Baugrenze

Überschreitungen der Baugrenze mit Außentreppen; Dachüberständen und ähnlichen untergeordneten Bauteilen i.S.v. § 5 Abs.6 Ziff. 1 + 2 LBO können als Ausnahme zugelassen werden.

1.6 Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) 2 BauGB

Für die zulässige Gebäudestellung sind die im Bebauungsplan dargestellten Firstrichtungspfeile maßgebend



1.7 Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 (1) 5 BauGB

Zweckbestimmung :

Öffentliche Verwaltung

Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude

Sozialen Zwecken dienende Gebäude

1.8 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

§ 9 (1) 4 BauGB

St Stellplätze

Ga Garagen

Die Stellplätze für die Altenwohnanlage (Gebäude 9) sind nördlich außerhalb des Plangebietes auf einem Grundstück der Gemeinde ausgewiesen

1.9 Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P Öffentliche Parkfläche und Festplatz
Nutzung für maximal 5 Veranstaltungen im Jahr sowie für regelmäßigen Wochenmarkt

Fußgängerbereich

1.10 Grünflächen

§ 9 (1) 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Parkanlage

1.11 Pflanzgebote und Pflanzerhaltung

§ 9 (1) 25b BauGB

zu erhaltender Baum

Die gemäß Planeintrag gekennzeichneten vorhandenen Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Baumaßnahmen, besonders bei Auf- und Abtragungsarbeiten im Wurzelbereich sind die Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und durch entsprechende Schutzmaßnahmen Vorsorge zu treffen, siehe DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen". Bei Abgang der Bäume ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

1.12 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 (1) 21 BauGB

2. Örtliche Bauvorschriften
gemäß § 74 LBO

2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 (1) 1 LBO

2.11 Dachform

§ 74(1)1 LBO

Dachformen und -neigungen werden gebäudebezogen als Bestand festgesetzt.

Gebäudebezogene Festsetzungen :

① ehemalige Kaplanei
Satteldach

①a Schopf der Kaplanei
Satteldach

② Kirche
keine Festsetzungen

③ Gebäude für öffentliche Zwecke (Museum, Bücherei etc.)
Walmdach

④ Rathaus
Walmdach

⑤ Pfarrhaus
Walmdach

⑥ Pfarrheim, Veranstaltungsraum und Kindergarten
Satteldach

⑦ Wohnhaus mit Gaststätte
Satteldach

⑧ Wohnhaus mit Laden
Satteldach

⑨ Altenwohnanlage, Gastronomie und Gemeindeverwaltung
Satteldach

2.12 Dachgesimse

Alle Gebäude sind am Giebel und an der Traufe mit überstehenden Gesimsen auszubilden. Als Traufgesims ist das gestemmte Kastengesims zu erhalten bzw. neu zu schaffen. Gesimslose Dächer sind nicht zulässig. Gesimsmaße :
Giebelortgang 0,3 - 0,8 m Vorsprung über Hausgrund
Traufgesims 0,5 - 1,0 m Vorsprung über Hausgrund

2.13 Dachaufbauten

Dachaufbauten in Form von Schleppdachgaupen sowie von stehenden Dachgaupen mit geneigten Dächern sind zulässig.

Dachaufbauten dürfen höchstens 1,2 m hoch sein. Sie dürfen maximal nur die Hälfte der gesamten Firstlänge einnehmen. Sie sind in gleicher Art wie das Hauptgebäude einzudecken.
Die Dachaufbauten sind im unteren Drittel der Dachfläche anzuordnen. Der First oder Dachknick von Dachaufbauten muss erheblich unter der Firsthöhe des Hauptgebäudes bleiben.
Dachaufbauten müssen mindestens 1,3 m Abstand vom Dachrand an der Giebel- und Traufseite haben.
Die Frontseiten und die Wangen der Gaupen sind dunkel oder im Ziegelton zu halten.

2.14 Dachdeckung

Als Dachdeckungsmaterial sind nur rote bis braune, gebrannte Tonziegel in nichtglänzenden Farben zulässig.

2.15 Solaranlagen

Solaranlagen sind auf die Dachflächen zu beschränken und dürfen nur einen untergeordneten Teil der Dachfläche einnehmen. Die Errichtung von Solaranlagen ist auf Fassaden unzulässig.

2.16 Fassadengestaltung

Die Gestaltung der Fassaden ist über die gesamten Ansichtsflächen einheitlich durchzuführen (sowohl vom EG bis zur Traufe, als auch rund um das Gebäude). Im Erdgeschoss ist der durch den geringen Anteil der Fensteröffnungen und Tore erzielte ursprüngliche Sockelcharakter zu erhalten. Eine optische Abtrennung des Erdgeschosses durch auskragende flache Vordächer, lange horizontale Reklamekästen oder ähnliches ist unzulässig.

Bei Schaufenstereinbauten im Erdgeschoss sind sichtbare, tragende Bauteile (Pfeiler oder Stützen) zu verwenden. Diese müssen vom öffentlichen Verkehrsraum aus als solche erkennbar sein. Maximale Stützweite 4 m (im Lichten). Pfeilerbreite mindestens 40 cm, Gebäudeecken müssen mindestens 50 cm breite, geschlossene Wandscheiben aufweisen. Die Brüstung des ersten Obergeschosses darf gestalterisch nicht in das Erdgeschoss einbezogen werden.
Schaufenster sind grundsätzlich nur im Erdgeschoss zulässig. Das ungegliederte Lichtmaß der Schaufenster darf horizontal max. 4 m, vertikal max. 3 m betragen. Schaufenster dürfen nicht vor den Pfeilern durchgehen, sie sind entweder zwischen oder hinter den Pfeilern anzuordnen. Schaufenster können vom Hausgrund zurückversetzt werden, wenn dadurch ein mindestens 3,5 m breiter gedeckter Fußgängerbereich geschaffen wird (Arkaden). Es dürfen keine metallglänzenden Schaufenster und Türen verwendet werden.

Fensterbänder oder sonstige Fassadenelemente, die zu untypischen Horizontal- oder Vertikalgliederungen führen, sind zu vermeiden. Ungegliederte horizontal laufende Markisenbänder sind unzulässig.

Fenster- und Türöffnungen sind in ortsüblicher Form zu umrahmen - entweder durch Stein- oder Holzgewände bzw. Bekleidungen oder durch Putzfaschen. Diese Elemente müssen mind. 15 cm breit sein und farblich abgesetzt werden. Fensterflügel sind durch Sprossen, Kämpfer und Setzhölzer zu gliedern. Glasbausteine dürfen nicht verwendet werden.
Fensterläden sind als Klappläden in der ortsüblichen Form als Sonnenschutz und als Fassadenelement zu verwenden.

Zur Oberflächengestaltung ist der ortsübliche Putz zu verwenden, auffällige Putzmuster sind nicht zugelassen. Ortsfremde und störende Fassadenverkleidungen und Verblendungen aller Art sind nicht zugelassen, insbesondere aber Plattenverkleidungen, Kunststoff- und Emailleverkleidungen, Keramikverkleidungen, Metallverkleidungen, spiegelnde und polierte Materialien, Steinverkleidungen und vorgetäuschte Steinverkleidungen.

Die Farbgebung der Fassaden soll sich an den Vorgaben des Farbleitplanes der Gestaltungssatzung orientieren. Neben einer pastellfarbenen wird auch eine weiße Farbgebung zugelassen. Bauteile und Details sind in passenden Farben abzusetzen. Die endgültige Farbgebung ist im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen.

2.2 Anforderungen an Werbeanlagen

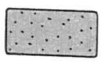
§ 74 (1) 2 LBO

Private Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung auf der Fassade zulässig.

Die Größe und Farbe der Werbeanlage ist auf die Fassade abzustimmen. Spiegelnde Materialien sind nicht erlaubt. Werbeanlagen auf der Fassade dürfen nicht höher als 45 cm sein. Die Werbeanlage darf höchstens 50 % der Gebäudebreite lang sein. Stechschilder dürfen nicht höher als 80 cm und nicht mehr als 90 cm Ausladung haben.
Indirekte Beleuchtung und Beleuchtung durch milchige Gläser sind zu bevorzugen. Freie, unverkleidete Leuchtstoffröhren-Schriften sind nicht erlaubt. Werbung jeder Art auf Dächern ist nicht erlaubt. Kletterschriften sind nicht gestattet.

2.3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

§ 74(1)3 LBO



2.31 Grundstücksfreiflächen

Die durch Planeintrag gekennzeichneten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Abstellflächen und KFZ-Stellplätze sind unzulässig.

2.32 Wege, Zufahrten und Stellplätze

Wege, Stellplätze und Garagenzufahrten auf privaten Flächen sind mit durchlässigen Belägen aus Rasengittersteinen, großfugigem Pflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke zu versehen. Bituminöse Decken sind nicht zulässig.
Diese Auflagen gelten nicht für direkte Zufahrten zur Kreisstraße und für Stellplätze mit Ausfahrt auf die Kreisstraße. Hier wird Pflaster oder bituminöse Befestigung vorgesehen.

2.33 Einfriedigungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Wege sind als Hecken oder Zäune bis max. 1,20 m Höhe auszuführen. Für Zäune müssen Holzlatten das optisch bestimmende Material sein. Draht- oder Eisenzäune, die nicht mit einer Hecke abgepflanzt sind, sind unzulässig. Mauern sind nur als Stützmauer zulässig.

2.34 Geländeveränderungen

Das vorhandene Geländeniveau ist aus gestalterischen Gründen zu erhalten. Veränderungen (Auf- oder Abtrag) sind nur bis zu max. 0,30 m zulässig.

2.4 Außenantennen

§ 74 (1) 4 LBO

Im Satzungsbereich ist Kabelanschluss vorhanden. Außenantennen sind nur als Ausnahme zulässig. Als Ausnahme kann eine Antenne je Gebäude zugelassen werden. Als Ausnahme zugelassene Antennen sind so anzubringen, dass das Ortsbild nicht nachhaltig gestört wird.

2.5 Genehmigungspflicht, Ergänzung des Bauantrages

§ 74(5) LBO

Bei einer geplanten Bebauung des Grundstückes oder Erweiterung des vorhandenen Gebäudes ist ein Freiflächengestaltungsplan (mit Darstellung von Art und Umfang der Bepflanzung und Flächenversiegelung) dem Bauantrag beizulegen.
Hierin ist die vorhandene Nutzung und Gestaltung des Grundstückes einschließlich des vorhandenen Baum-/Gehölzbestandes darzustellen und die geplante Nutzung bzw. Überbauung einzutragen.
Im Kenntnisgabeverfahren ist das Straßenbauamt bei Bauvorhaben an der Kreisstraße vom Bauherrn anzuhören.

3. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

3.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 1(4), § 16 BauNVO

3.2 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 Baukonstruktion 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. V7115/107), Bekanntmachung des Innenministeriums über die Einführung bautechnischer Bestimmungen vom 30.11.1972.

4. Weitergehende Empfehlungen

4.1 Verwendung recyclingfähiger Baustoffe

Bei der Baustoffauswahl ist darauf zu achten, dass umweltverträgliche, recyclingfähige Baustoffe verwendet werden.

4.2 Umweltschutz

Gestaltung und Pflege der gärtnerischen Flächen sollen unter dem Gesichtspunkt des maßvollen und umweltgerechten Einsatzes von Dünger, Bodenverbesserungsstoffen und Chemieeinsatz erfolgen. Auf die Verwendung von Torf und torfartigen Produkten ist aus Gründen des Umweltschutzes zu verzichten (Erhaltung von Moorflächen).

4.3 Fassadenbegrünung

Bei den Außenwandflächen der Gebäude und Garagen wird eine Begrünung mit kletternden und rankenden Pflanzen empfohlen.

4.4 Bodenschutz

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bei Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß den Regelungen der DIN 18320 Abs. 4 „Bodenarbeiten“ abzuschieben, fachgerecht zwischenzulagern und wieder zu verwenden.

4.5 Brandschutz

Für Neubauten und nachträgliche Ausbauten muss der nach der LBO vorgeschriebene 2. Flucht- und Rettungsweg vorgesehen werden. Sofern die Anleiterhöhe mehr als 11 m Höhe beträgt (bezogen auf Brüstungshöhe), muss dieser 2. Rettungsweg wahlweise über eine Feuerwehraufstellfläche oder über eine bauliche Lösung (Feuerleiter) sichergestellt werden.

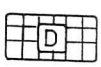
5. Nachrichtliche Übernahmen § 9 (6) BauGB

5.1 Denkmalschutz

Bei Kulturdenkmalen nach § 2 DSchG sind bauliche Maßnahmen nur in Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde zulässig.

Bodenfunde § 20 DSchG

Das Plangebiet liegt im Zentrum des mittelalterlichen Dorfes. Da archäologische Bodenfunde nicht auszuschließen sind, ist der Kreisarchäologe (*Am Schloßgarten 2, 78224 Singen, Tel. 07731/61229 oder 0171/366 1323*) 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.



5.2 Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz

5.3 Naturdenkmal nach § 24 Naturschutzgesetz

5.4 Bahnanlage

Allensbach / Konstanz, den 11. Februar 2003

Bürgermeisteramt: Planer :

II. Begründung

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

1.1 Anlass und Planungsaufgabe

Gegenstand

Gegenstand des Bebauungsplanes ist der Ortskern von Allensbach um die katholische Kirche.

Aufgabenstellung

Wesentliche Teile des Innenbereiches von Allensbach sind derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Für diese sogenannten Innerortsbereiche besteht kein qualifizierter Bebauungsplan, da es sich um historisch gewachsene Bauquartiere handelt. Nachdem bei den öffentlichen bzw. quasiöffentlichen Flächen im Kernortsbereich eine Veränderung eintreten wird, beabsichtigt die Gemeinde, für diesen Teil einen Bebauungsplan zu erlassen. Die katholische Pfarrgemeinde wird die alte Kaplanei (Flurstück Nr. 65) im Erbbaurecht abgeben. Zielsetzung ist, mit dem Bebauungsplan einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung zu tragen und die angrenzenden öffentlichen Nutzungen zu sichern.

1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Lage

Der zu überplanende Bereich umfasst die Ortsmitte von Allensbach. Innerhalb des Plangebietes liegen die katholische Kirche, die alte Kaplanei, das Pfarrheim mit dem Kindergarten, Rathaus, Museum sowie der Komplex der Senioren-Wohnanlage und die westlich anschließenden Gebäude auf den Flurstücken Nr. 53 und 54.

Größe

Die Größe des Bebauungsplanes beträgt rd. 1,0 ha.

1.3 Planungsgrundlagen

Wesentliche Planungsgrundlagen bilden

- der Flächennutzungsplan 2010 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft "Bodanrück-Untersee" (wirksam seit dem 21.09.2000),
- der Landschaftsplan 2010 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft "Bodanrück-Untersee" (beschlossen am 27.10.2000),
- die "Gestaltungssatzung und örtliche Bauvorschrift für das Gebiet des Ortskernes" der Gemeinde Allensbach am Bodensee (rechtsverbindlich seit dem 26.06.1981).

FNP

Das Plangebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) südlich der Radolfzeller Straße als Wohnbaufläche und nördlich davon als gemischte Baufläche dargestellt. Katholische Kirche, Rathaus sowie Pfarrheim mit Kindergarten werden als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Gestaltungssatzung

Die bestehende Gestaltungssatzung der Gemeinde Allensbach regelt als örtliche Bauvorschrift die Gestaltung des Ortskernes. Aus der Satzung ergeben sich grundlegende gestalterische Vorgaben, die im Bebauungsplan zu beachten und bei Bedarf noch auszuformen und zu präzisieren sind. Das Hauptziel der Satzung besteht darin, "*den typischen Eindruck und die unverwechselbare Eigenart des Ortes und des Landschaftsbildes von Allensbach zu erhalten bzw. auszuformen und Veränderungen zu verhindern, die diesem Ziel zuwiderlaufen.*

Insbesondere sollen folgende Ziele verfolgt werden :

- *Erhaltung der historischen Gebäude und städtebaulichen Eigenheiten des Ortsbildes,*
- *Einbeziehung des Seeufers in das Ortsbild durch Verbesserungen in gestalterischer Beziehung und in visueller Erreichbarkeit,*
- *Differenzierung und Gliederung der überlangen Straßenzüge in maßstäblich erfassbare Einzelräume durch geeignete Maßnahmen (z.B. Farbplan).*
- *Trotz dieser Differenzierung, Anstreben einer einheitlichen Gesamtwirkung des Ortsbildes durch Herausarbeiten der typischen und unverwechselbaren Eigenheiten von Allensbach, insbesondere durch Verwendung von ortstypischen Bauformen, Konstruktionen, Baumaterialien und Details."*

2. Auswirkungen des Bebauungsplanes

2.1 Planungskonzept

2.11

Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan verfolgt vorrangig das Ziel, den dörflichen Gebietscharakter und die Funktionen des Ortskernes von Allensbach zu bewahren, d.h.

- ❑ Orientierung von Art und Maß der baulichen Nutzung im wesentlichen am heutigen baulichen Bestand,
- ❑ Berücksichtigung der Vorgaben aus der Gestaltungssatzung,
- ❑ Sicherung der vorhandenen Grün- und Freiflächen in ihrem Bestand.

2.12

Art und Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Abweichend von der Darstellung im FNP sieht der Bebauungsplan vor, das gesamte Plangebiet als Mischgebiet festzusetzen. Damit soll dem bestehenden einheitlichen Gebietscharakter, der eine sinnvolle funktionsbezogene Differenzierung zwischen den Bereichen nördlich und südlich der Radolfzeller Straße kaum zulässt, sowie der vorhandenen und zu erwartenden Immissionssituation durch öffentliche Nutzungen (insbesondere im Bereich des Rathausplatzes) entsprochen werden. Aus städtebaulichen Gründen werden allerdings Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

Die genannten Anlagen sind mit der vorhandenen, z.T. denkmalgeschützten Bebauung im Ortskern von Allensbach nicht vereinbar. Ihre Zulassung würde dem grundlegenden Ziel der gemeindlichen Gestaltungssatzung zuwiderlaufen, den typischen Eindruck und die unverwechselbare Eigenart des Ortes, vor allem im historischen Ortskern, zu bewahren bzw. auszuformen.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im wesentlichen am heutigen baulichen Bestand. Signifikante Erweiterungen bestehender Gebäude werden nicht zugelassen. Eine Ausnahme bildet lediglich der Bereich Pfarrheim, Veranstaltungsraum und Kindergarten, bei dem erweiterte Baugrenzen und eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt werden, um bei Bedarf auch etwaigen neuen Anforderungen bzw. neu gestellten Aufgaben gerecht werden zu können.

Beim ehemaligen Kaplaneigebäude (Flurstück Nr. 65) ist nach Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde eine Überplanung des vorhandenen Schopfes möglich, während das Hauptgebäude in seinen Maßen und seinem Charakter zu erhalten ist.

2.122 Verkehrsflächen und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Radolfzeller Straße als Hauptachse, die Brunnengasse sowie verschiedene Wege (Weg zur Kirche, Löwengässle). Von zentraler Bedeutung ist der Rathausplatz zwischen Rathaus und dem Museum, der als Parkplatz, für den Wochenmarkt und gelegentliche Festveranstaltungen (z.B. Seetorfest) genutzt wird.
Zusätzliche Erschließungsstraßen oder -wege sind nicht geplant.
Entsorgungstechnisch ist das Plangebiet bereits voll erschlossen. Weitergehende Festsetzungen sind nicht erforderlich.
Eine Verpflichtung zu Lärmschutzmaßnahmen von Seiten des Straßenbaulastträgers besteht nicht.

2.123 Freiflächen

Siedlungsstrukturell und gestalterisch bedeutsame Grün- und Freiflächen bestehen

- am Südrand des Plangebietes entlang der Bahnlinie Konstanz-Offenburg,
- beim Kriegerdenkmal,
- nördlich der katholischen Kirche (Grünanlage),
- südlich der ehemaligen Kaplanei (Garten),
- beim Pfarrhaus (Garten) sowie
- bei Pfarrheim und Kindergarten (Spiel- und Freibereich).

Diese Flächen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Gestaltung und zur Durchgrünung des Plangebietes und unterstreichen gleichzeitig den dörflichen Charakter. Ihre dauerhafte Sicherung bildet deshalb eine vorrangige Zielsetzung der planerischen Konzeption. Dazu werden die Grünanlagen beim Kriegerdenkmal sowie der Grünstreifen am Südrand des Rathausplatzes als öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB) festgesetzt. Bei den übrigen Flächen werden gärtnerische Gestaltung und Pflege bauordnungsrechtlich (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) festgeschrieben und etwaige Umnutzung ausgeschlossen.

2.124 Vorhandener Baum- und Gehölzbestand

An verschiedenen Stellen im Plangebiet finden sich Bäume, denen für die Gestaltung des Ortsbildes sowie für die Durchgrünung des Ortskernes eine besondere Bedeutung zukommt. Diese Bäume werden mit einem Erhaltungsgebot (§ 9 (1) 25 BauGB) belegt, sofern nicht bereits ein Schutzstatus nach dem Naturschutzgesetz gegeben ist.

2.125 Denkmalschutz

Denkmalschützerisch relevante Gebäude bilden die katholische Kirche, das Pfarrhaus, das Rathaus sowie die alte Kaplanei. Dem Denkmalschutz unterliegen daneben auch noch die Gebäude *Radolfzeller Str. 1* und *Rathausplatz 2*. Bauliche Veränderungen und Maßnahmen an diesen Gebäuden unterliegen damit den Regelungen des Denkmalschutzgesetzes. Belangen des Denkmalschutzes trägt der Bebauungsplan auch dadurch Rechnung, dass er die baulichen Entwicklungs-

möglichkeiten zum Erhalt des dörflichen Charakters weitgehend begrenzt, die äußere Gestaltung der Gebäude nach Maßgabe der Gestaltungssatzung regelt und die ortstypischen Grün- und Freiflächen sichert. Bei den Kulturdenkmalen stellen sich dabei z.T. noch höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes, als durch die örtlichen Bauvorschriften vorgesehen.

2.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind als Auswirkung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

2.3 Flächenspiegel

Plangebiet insgesamt : rd. 9.600 m², davon

- Mischgebiet	2.890 m²
- Gemeinbedarfsflächen	3.470 m²
- Grünfläche	100 m²
- Verkehrsfläche	2.860 m²
- Bahnanlage	280 m²

2.4 Kosten

Der Vollzug des Bebauungsplanes verursacht für die öffentliche Hand keine Kosten.

3. Nachweis über die Berücksichtigung umweltschützender Belange im Bebauungsplanverfahren

3.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt am Südrand des Bodanrück-Hügellandes in geringer Entfernung zum Gnadensee. Aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Nutzung und des erheblichen Umfanges befestigter Flächen ist die Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als gering einzuschätzen. Eine wesentlich höhere Bedeutung besteht dagegen im Hinblick auf das Landschafts- und Ortsbild. Sie resultiert aus der Nähe zum Gnadensee und aus der Zielsetzung, die charakteristische Silhouette des Ortes gegenüber dem See mit der katholischen Kirche als bestimmendes Element zu bewahren.

3.2 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Erhebliche Auswirkungen auf umweltschützende Belange im Sinne von § 1a Abs. 1 + 2 BauGB sind nicht zu erwarten. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes wird sich keine nennenswerte Zunahme versiegelter oder überbauter Flächen ergeben. Indem der Bebauungsplan umfängliche Regelungen zur Bewahrung des vorhandenen Gebietscharakters trifft, schließt er gleichzeitig bauliche Entwicklungsmöglichkeiten weitgehend aus und sichert die bestehenden Grün- und Freiflächen.

3.3 Hinweise zur Grünordnung

Ersatz- und Neupflanzungen an Gehölzen und Bäumen sollen unter Beachtung der Vorschlagsliste des Landratsamtes Konstanz erfolgen. Bei Renovierungen und Modernisierungen von Gebäuden wird außerdem empfohlen, zur Verbesserung der Wochenstubensituation für Fledermäuse entsprechende Verstecke und Unterschlüpfe anzubringen sowie Nistmöglichkeiten für Mauersegler und Schleiereulen zu schaffen.

Allensbach, den 30. Januar 2003

Kennerknecht, Bürgermeister

III. Anlagen

1. Bebauungsplan - zeichnerische Darstellung

2. Bestandsplan zum Bebauungsplan

3. Baumbewertung

Baumbewertung

Erläuterungen : 1 = sehr gut, 2 = gut, 3 = weniger gut
ND = Naturdenkmal

Baum-Nr. *	Baumart		ökologi-scher Wert	gestalterische Bedeutung	Zustand	Wertstufe
1	Platanus acerifolia	Platane	2	1	1	1
2	Corylus colurna	Baumhasel	2	1	1	1
3	" "	"	2	1	1	1
4	" "	"	2	1	1	1
5	" "	"	2	1	1	1
6	" "	"	2	2	3	3
7	" "	"	2	1	1	1
8	" "	"	2	1	1	1
9	" "	"	2	1	1	1
10	Acer platanoides	Spitzahorn	1	1	1	1
11	Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	1	1	1-2	1 ND
12	" "	"	1	1	1-2	1 ND
13	" "	"	1	1	1-2	1 ND
14	Crataegus laevigata spec.	Rotdorn	2	2	1	2
15	Malus	Apfel	2	2	2	2
16	Malus	Apfel	2	3	3	3
17	Ulmus glabra	Hängeulme	2	1	1	1
18	" "	"	2	1	1	1
19	Gingko biloba	Gingko	3	1	1	1
20	Fagus sylvatica 'Purpurea'	Blutbuche	1	1	1	1
21	Magnolia soulangiana	Magnolie	2	2	1	2
22	Cotinus coggygria	Perückenstrauch	3	3	2	3
23	Prunus	Zwetschge	2	2	2	2
24	Prunus serrulata 'Kanzan'	Zierkirsche	3	2	3	3
25	Acer platanoides 'Globosum'	Kugel-Spitzahorn	3	2	1	2
26	" " "	" "	3	2	1	2
27	Prunus avium	Vogelkirsche	1	1	1	1
28	Acer platanoides	Spitzahorn	1	1	1	1

* s. Bestandsplan zum Bebauungsplan (Anlage 2)