**rechtsverbindlich seit 06.02.1997**

# Gemeinde Allensbach

**Kreis Konstanz**

## Bebauungsplan "Röhrenberg"

**4. Änderung mit Neuausfertigung der zeichnerischen Festsetzungen im Plan und der textlichen Festsetzungen**

### Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986. BGBl. I, S. 2253, zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 2 Magnetschwebebahn-planungsgesetz vom 23.11.1994 BGBl. I, S. 3486.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
3. 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).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1993 (Gesetzblatt S. 770, berichtigt GBl. 1984 S. 519), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1990 GBl. S. 426) und Verordnung vom 23.07.1993 (GBl. S. 533).

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Bauliche Nutzung

1.11 Art der baulichen Nutzung

Im Planungsbereich werden Flächen für reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Dorfgebiete und Friedhof festgesetzt, die einzelnen Gebiete sind in der Planzeichnung eingetragen. Im Mischgebiet entlang der B 33 sind solche Betriebe unzulässig, die mit starkem Fahrzeug-, besonders LKW-Verkehr verbunden sind.

1.12 Maß der baulichen Nutzung

Siehe Planeintrag

Für die Grundstücksbereiche, wo die bebaubare Grundfläche in qm festgesetzt ist, gilt die eingetragene Größe für eine Grundstücksflläche von mindestens 300 qm und höchstens 360 qm. Für andere Grundstücksflächen gilt eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,5.

1.13 Zahl der Vollgeschosse

Siehe Planeintrag

In der dort angegebenen Zahl sind die nach § 2 (5) LBO anzurechnenden Geschosse enthalten (s. auch 3.1 - Gebäudehöhen).

1.2 Bauweise

Offene oder beschränkte Bauweise. Wo durch Planeintrag festgesetzt sind nur Einzel- oder Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig. Mit Ausnahme des Baustreifens unmittelbar entlang der Bundesstraße 33 ist die Gebäudelänge auf 30 m beschränkt.

1.3 Stellung der Gebäude

Die Firstrichtung der Gebäude ist durch Planeintrag festgesetzt. Wo keine Festsetzung vorliegt, kann von der dargestellten Gebäudestellung abgewichen werden, wenn sich das geplante Haus in die Umgebung einfügt.

1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie hinsichtlich Nutzung und Gestaltung nicht stören. Für Garagen gilt § 23 (5) BauNVO. Die Anordnung der Garagen und Stellplätze ist in der Planzeichnung als Richtlinie angegeben.
Im Bereich zwischen den Straßen "Zum Eichelrain, Prof. Schmieder Straße und Hochstraße ist die Festsetzung der Garagenstandorte verbindlich.
Die Errichtung von Kabelverteilerkästen für Stromversorgung und Fernmeldeeinrichtungen kann zugelassen werden.
Im Bereich eines 20 m breiten Schutzstreifens, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße 33, dürfen keine Nebenanlagen nach § 14 BauNVO erstellt werden.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeintrag durch Baugrenzen festgesetzt.

1.6 Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der Gebäude ist gemäß Planeintrag auf Höhen über NN festgesetzt, sofern keine Eintragung vorhanden ist, wird die festgelegte Geländeoberfläche nach § 11 LBO bestimmt. Sie wird durch die Baurechtsbehörde im Genehmigungsverfahren festgesetzt.

1.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Bebauungsplan (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) sind Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück entsprechend den getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen (s. auch 3.54).

## 2. Festsetzungen für den Friedhofsbereich

(Erweiterung entlang der B 33)

2.1 Das Planungsgebiet wird ausschließlich als Friedhof ausgewiesen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Innerhalb der Friedhofsanlage sind zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig.

2.2 Die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) gliedern sich in Gehwegflächen und Flächen für das Parken von Fahrzeugen. Ihre Lage ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegt. Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach den Bestimmungen des § 39 LBO in Verbindung mit den Richtzahlen für die Ermittlung der Zahl der Stellplätze.

2.3 Die Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Nr. 17 BauGB) sind entsprechend den Angaben des bodenkundlichen Gutachtens des Geologischen Landesamtes Baden-Württemberg Freiburg vom 06.03.86 vor der Anlage von Gräberfeldern anzulegen. Werden in diesem Bereich zweckgebundene bauliche Anlagen vorgesehen, sind sie in ihrer Höhenlage entsprechend anzupassen.

2.4 Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) sind von der Bebauung und Belegung mit Gräbern freizuhalten.

2.5 Die durch Planeintrag bestimmten Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sind wie folgt festgesetzt: Einzelbäume sind als Laubhochstämme 1. Ordnung zu pflanzen, bei Feldgehölzhecke, Sträucher und Heister/Stammbüsche, jeweils unter Verwendung heimischer, standortgerechter Arten. Damit verbundene Einschränkungen der anschließenden Grundstücke sind von den Angrenzern zu dulden.

2.6 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das nach Maßgabe der Bestimmungen des Bestattungsgesetztes (§ 4 Abs. 1 BestattungsG) durch das Geologische Landesamt Baden-Württemberg in Freiburg erstellte bodenkundliche Gutachten vom 06.03.86 wird Bestandteil des Bebauungsplans.

## 3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Wandhöhen

Die Wandhöhe wird gemessen in der Außenwandebene zwischen festgelegter Geländeoberfläche und Unterkante Dachsparren bzw. Dachkonstruktion; sie darf folgende Maße nicht überschreiten:

| | | |
|---|---|---|
| bei 1 Vollgeschoß (zwingend) | - bergseitig | 3,50 m |
| | - talseitig | 3,90 m |
| bei 2 Vollgeschossen (Höchstgrenze) | - bergseitig | 3,70 m |
| | - talseitig | 5,80 m |
| bei 2 Vollgeschossen (zwingend) | - bergseitig | 6,00 m |
| | - talseitig | 6,50 m |
| bei Nebengebäuden | - bergseitig | 2,50 m |

Die genannte talseitige und bergseitige Bestimmung der Wandhöhe ist bei Grundstücken mit einer gemittelten und gem. § 11 LBO festgesetzten Geländeneigung im Bereich des ausgewiesenen Baufensters von 10 % und mehr anzuwenden. Bei Grundstücken unter 10 % Geländeneigung im Bereich des ausgewiesenen Baufensters gilt als höchstzulässige Wandhöhe bei einem Vollgeschoß 3,50 m und 2 Vollgeschossen 6 m.

Die angegebenen Wandhöhen dürfen - vor allem in Mischgebieten - ausnahmsweise überschritten werden, wenn aus betrieblichen Gründen größere Geschoßhöhen erforderlich sind, höchstens aber bis zu einer talseitigen Höhe von 6.50 m. Innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe darf die Sockelhöhe auf der Bergseite höchstens 30 cm betragen.

3.2 Äußere Gestaltung

3.21 Hauptgebäude: Satteldächer, Dachneigung gemäß Planeintrag. Andere Dachformen mit geneigten Dachflächen - z.B. Walmdächer, versetzte Dachflächen - sind als Ausnahme zulässig, wenn sie sich in das Bild der benachbarten Dächer einfügen. Dachdeckung mit Ziegeln oder Platten in matt-dunklen bis naturroten Farbtönen.
Schleppgaupen sind zulässig bei einer Dachneigung von 40° und steiler. Spitz-, Vollwalm- oder Giebelgaupen sind ab einer Dachneigung von 25° zugelassen, wenn die Gesamtbreite der einzelnen Gaupe 4 m nicht überschreitet.
In der rechnerischen Zusammenfassung darf die Breite der Gaupen jedoch insgesamt je Dachseite nur maximal die halbe Hauslänge betragen. Mit Gaupen ist aber ein seitlicher Abstand vom Ortgang mit 1,50 m einzuhalten. Desweiteren müssen die Gaupen mindestens 50 cm tiefer als der First in das Dach eingebaut werden.
Die Gaupen dürfen nicht zu städtebaulichen Verunstaltungen i.S. von § 3 Abs. 1 und § 13 der Landesbauordnung führen.

3.22 Nebengebäude sind den zugehörigen Hauptgebäuden anzupassen und möglichst in baulichem Zusammenhang mit diesen anzuordnen.

3.23 Einzelgaragen sollen nicht als freistehende Baukörper in Erscheinung treten; sie sind zu Gruppen zusammenzufassen oder mit dem Hauptgebäude zu verbinden. Die Anlage von Terrassen auf Garagendächern mit Brüstungen und Geländern ist unzulässig. In Hanglagen sind, den Möglichkeiten entsprechend, Untergeschoß- oder Hanggaragen auszuführen.

3.24 Je Gebäude darf nur eine Fernsehantenne auf dem Dach bzw. im Freien errichtet werden. Wenn die Empfangsverhältnisse es zulassen, kann die Anordnung der Antenne unter der Dachhaut verlangt werden.

3.3 Grenz- und Gebäudeabstände
Soweit keine größeren Abstände durch Planeintrag festgesetzt sind, richten sich die Grenz- und Gebäudeabstände nach den Bestimmungen der LBO. Darüberhinaus sind im Bereich der Hochspannungsleitungen (Erdkabel) des Badenwerkes die nach VDE 0210 vorgeschriebenen Mindestabstände zwischen den zu erstellenden Gebäuden und dem nächstliegenden Kabel einzuhalten.

Bauvorhaben im Leitungsbereich müssen dem Badenwerk zur Stellungnahme zugeschickt werden.

3.4 Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Plätzen sollen im Ganzen einheitlich gestaltet werden. Zulässig sind Hecken und Holzzäune. Die Gesamthöhe der Zäune, einschließlich eines massiven Sockels von max. 30 cm Höhe, darf 80 cm nicht übersteigen. In Mischgebieten ist bei betrieblicher Notwendigkeit eine Höhe von max. 1,50 m zulässig. Für Stützmauern, die im Zusammenhang mit Einfriedungen erforderlich werden, gilt Punkt 3.52.

3.5 Gestaltung der Grundstücke

3.51 Auffüllungen und Abgrabungen dürfen den naturgegebenen Geländeverlauf nicht beeinträchtigen. Das Sportgelände nördlich der Hochstraße ist bei einer Bebauung wieder auf die ursprüngliche Höhe anzufüllen.

3.52 Aus gestalterischen Gründen sind Stützmauern von mehr als 40 cm Höhe genehmigungspflichtig, bis 80 cm Höhe zulässig. Bei Einfahrten zu Hang- und Untergeschoßgaragen können ausnahmsweise größere Höhen zugelassen werden, wenn die Stützmauer höchstens die halbe Höhe des abzustützenden Erdreiches abfängt und die restliche Höhe durch entsprechende Abböschung gesichert wird.

3.53 Vorgärten sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten; die Errichtung von Gartenhäusern, Kleintierställen, Hundezwingern o.ä. ist hier unzulässig.

3.54 Je ca. 350 qm Grundstsücksfläche ist mindestens 1 Baum anzupflanzen und zu erhalten. Durch Planeintrag ist die Anpflanzung von Bäumen und Baumgruppen sowie die flächenhafte Bepflanzung von Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt (s. auch 1.7).

3.55 Vor Garagen ist in Verbingung mit der öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5.50 m Länge anzuordnen, dieser Stauraum kann als nicht notwendiger Stellplatz ausgewiesen werden.

3.56 Für Abfallbehälter (Mülltonnen) sind verdeckte Standplätze herzustellen und zu unterhalten.

3.6 Immissionsschutz und Sicherung des Verkehrs

3.61 Die Bebauung südlich der Bundesstraße 33 erfordert wegen der ungünstigen Straßenlage auf einer hohen Böschung besondere Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm und anderen verkehrsabhängigen Immissionen. Wirksame Lärmschutzmaßnahmen im Böschungsbereich der Straße - z.B. dichte Schutzbepflanzungen mit besonders geeigneten Bäumen und Sträuchern sind im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung festzulegen und auszuführen.

Bei Gebäuden entlang der B 33 und auf den besonders lärmgefährdeten Flächen sind passive bautechnische Lärmschutzmaßnahmen nach der Vornorm zu DIN 18005 durchzuführen. Die Abgrenzung dieser Flächen ist gemäß dem Gutachten über Lärmschutz entlang der B 33 vom 19.03.1983 in der

Planzeichnung eingetragen. Auf der Gesamtfläche, die in 3 Lärmpegelbereiche gegliedert ist, muß durch entsprechende Grundrißgestaltung, durch Ausführung des Vorhabens mit schalldämmenden Wänden und Fenster sichergestellt werden, daß der Planungsrichtpegel (äquivalenter Dauerschallpegel) in Mischgebieten tags 60 dB(A) und nachts 40 dB(A), in allgemeinen Wohngebieten tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht überschreitet. Im Einzelnen wird auf das Lärmschutzgutachten vom 19.03.1983 hingewiesen. Im Mischgebiet unmittelbar entlang der B 33 ist der Bau von Wohnungen möglichst einzuschränken; sie sind so anzuordnen, daß sie auf der von der B 33 abgewandten Gebäudeseite liegen.

3.62 Innerhalb eines 40 m breiten Streifens, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 33, dürfen keine Anlagen der Außenwerbung angebracht werden. Ebenso sind gegen die Bundesstraße helle Fenster, Schaufenster und blendende Außenbeleuchtung o.ä. Anlagen unzulässig. Zufahrten und Zugänge zur Bundesstraße werden nicht gestattet. Innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke muß eine ungehinderte Verkehrsübersicht gegeben sein, ausgehend von 80 cm über der Fahrbahnoberfläche. Eine dadurch erforderlich werdende Beseitigung von Sichthindernissen muß innerhalb Jahresfrist nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durchgeführt sein.

3.7 Für Bauanträge gelten die Bestimmungen der Bauvorlagenverordnung. Den Gebäuden sind Geländeprofile beizufügen, die die genaue Höhenlage des Bauvorhabens einschließlich der Garagen in Bezug auf Straßenhöhe und Kanalisation nachweisen sowie die Schnitte des bestehenden und des geplanten Geländeverlaufes enthalten. Bauanträge für Doppelhäuser und Gebäudegruppen müssen jeweils miteinander eingereicht werden.
Bei Bauvorhaben im Lärmschutzbereich entlang der B 33 kann eine Nachprüfung darüber gefordert werden, daß die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen die Anforderungen des Gutachtens über den Lärmschutz vom 19.03.1983 erfüllen.

3.8 Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB sind nur zulässig, wenn sie im Bebauungsplan vorgesehen sind. Für die Befreiung von den Festsetzungen gilt § 31 (2) BauGB.

3.9 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Ordnungswidrigkeiten i.S. des § 112 LBO; sie können mit einer Geldbuße bis zu DM 50.000,-- geahndet werden.

Allensbach, den 28. November 1995

Kennerknecht, Bürgermeister