B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

„RADOLZELLER STRASSE - MITTE“

Gemeinde Allensbach
Gemarkung Allensbach

INHALT

1. ALLGEMEINES
2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE
3. BEBAUUNG
4. VERKEHR / LÄRMSCHUTZ
5. VER- UND ENTSORGUNG, FOLGEEINRICHTUNGEN
6. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
7. STÄDTEBAULICHE DATEN

1. ALLGEMEINES.

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Zentrums von Allensbach. Es wird südlich begrenzt durch die Kreisstraße K 6170 „Radolfzellerstraße"", westlich durch die" St. Anna-Gasse" und nördlich durch die „Kappelerbergstraße". Im Osten grenzt das Plangebiet an einen Betrieb des Transportwesens, Flurstück Nr. 254.

Die exakten Grenzen des Plangebietes entsprechen dem Aufstellungsbeschluss vom 05.10.2010. Sie sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dargestellt. Die Größe des Plangebietes beträgt:

Plangebietsfläche 1,4212 ha

1.2 Anlass der Planaufstellung / Veränderungssperre

Der bestehende Bebauungsplan „Günzinger", rechtskräftig seit dem 23.04.1968, sieht für den Bereich des Plangebiets lediglich eine Bebauung entlang der bestehenden Straßen vor. Im Innenbereich des Plangebiets sind neben einigen bisher unbebauten Grundstücken auch Freiflächen vorhanden, die sich zur Nachverdichtung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eignen.

Die Beratung der städtebaulichen Ziele der Planung hat außerdem ergeben, dass sich diese nicht mehr mit den Festsetzungen und Gestaltungsvorgaben des bisherigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1968 decken.

Eine angemessene Nachverdichtung und Füllung der Baulücken soll jedoch gebietsverträglich in der Art erfolgen, dass einerseits der Charakter Radolfzellerstraße als Dorfstraße mit dichter, sehr geschlossener Bebauung ebenso wie der Charakter der aufgelockerten Innenbereiche erhalten bleibt

Die Gemeinde Allensbach sieht es als erforderlich, in die bauliche Entwicklung des Bereichs ordnend einzugreifen.

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

In der Sitzung vom 05.10.2010 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde dann am 08.10.2010 veröffentlicht.

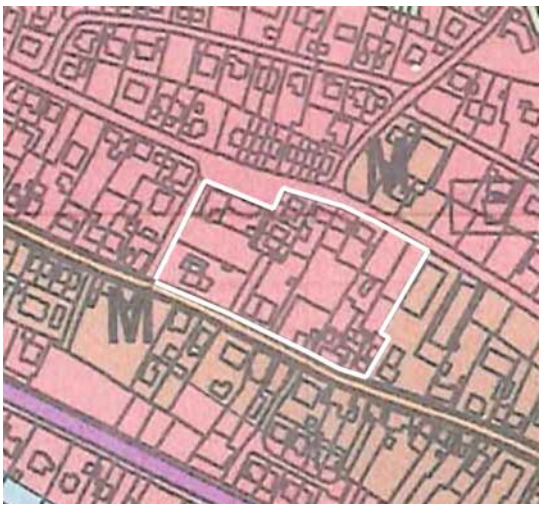
In der Sitzung vom 03.05.2011 hat der Gemeinderat dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat beschlossen die Örtlichen Bauvorschriften „Radolfzeller Straße – Mitte“ in separater Satzung zu erlassen. Außerdem wurde beschlossen die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 zu beteiligen und den Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 öffentlich auszulegen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 23.05.2011 bis 17.06.2011 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 17.06.2011 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangene Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom 19.07.2011 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst.

1.4 Bezug zum Flächennutzungsplan

Nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2010 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Konstanz – Allenbach – Reichenau rechtskräftig seit dem 21.09.2000 ist die Plangebietsfläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO als Wohnbaufläche dargestellt.



1.5 Bodenordnung

Die Bauflächen im Plangebiet sind im privaten Eigentum. Ein Ausbau von Erschließungsstraßen ist nicht notwendig.

2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE

2.1 Grundsätzliches

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll dazu dienen, für die Erweiterung und die Ergänzung der bestehenden Bebauung grundsätzliche städtebauliche Planungsziele vorzugeben. Die Planung soll nicht bauliche Entwicklungen verhindern, sondern positive Planungen sichern.

2.2 Städtebauliche Ziele

Die Nachverdichtung des Plangebietes im Innenbereich soll im Sinne des Flächen sparenden Umgangs mit Grund und Boden gefördert werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll jedoch auf den bisherigen Charakter des aufgelockerten und durchgrünten Gebietes abgestimmt sein. Maßgebend sind darüber hinaus die Dimensionen der vorhandenen Bebauung entlang Erschließungsstraßen. Die das Maß der baulichen Nutzung mitbestimmende Grundflächenzahl soll deshalb die Obergrenzen nach § 17 BauNVO nicht erreichen. Die Festsetzung einer maximalen Gebäudelänge soll eine aufgelockerte, dem ländlichen Charakter angepasste Bebauung sicherstellen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude soll sich an der vorhandenen und der umgebenden Bebauung orientieren. Dazu wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei bis drei Geschosse beschränkt und eine Obergrenze für die Wand- und Firsthöhe mit klarem Bezugsmaß auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) festgelegt. Aus gestalterischen Gründen, insbesondere aufgrund der seeseitigen Ansicht der Gemeinde, sollten die festgesetzte Höhe baulicher Anlage nicht durch Dachaufbauten und Antennen überschritten und die Silhouette der Dachlandschaft durchstoßen werden. Aus diesem Grund werden auch die verfahrensfreien Mobil- und Telekommunikationsfunk-Sendeanlagen ausgeschlossen.

2.3 Ökologische Planungsziele / Bewertung und Auswirkungen auf die Schutzgüter

Mit der Planung zur städtebaulichen Ordnung des Plangebiets sind keine wesentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Die Grundstücksflächen sind schon bebaut, sodass auf den Umweltbericht verzichtet werden kann.

Es existieren keine, für das Plangebiet relevante, Ziele von Fachplänen. Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechtes sind nicht vorhanden.

Nachfolgend wird der Eingriff in die Schutzgüter bewertet und abgewogen. Die dargestellten Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation werden in den textlichen Festsetzungen festgeschrieben.

Schutzgebiete

Schutzgebiet	Betroffenheit geplante Bebauung	
FFH-Gebiet	nein [X]	ja, [ ] Name:
Vogelschutzgebiet	nein [X]	ja, [ ] Name:
Regionaler Grünzug lt. Regionalplan	nein [X]	ja, [ ]
Grünzäsur lt. Regionalplan	nein [X]	ja, [ ]
Vorrangbereich für wertvolle Biotope lt. Regionalplan	nein [X]	ja, [ ]
Vorrangbereich für Überschwemmungen lt. Regionalplan	nein [X]	ja, [ ]
Naturschutzgebiet	nein [X]	ja, [ ] Name:
Landschaftsschutzgebiet	nein [X]	ja, [ ] Name:
Naturdenkmal	nein [X]	ja, [ ]
Besonders geschütztes Biotop gem. § 32 NatSchG	nein [X]	ja, [ ]
Waldbiotop gem. § 30a LWaldG	nein [X]	ja, [ ]
Bannwald	nein [X]	ja, [ ]
Schonwald	nein [X]	ja, [ ]
Wasserschutzgebiet	nein [X]	ja, [ ] Name:
Überschwemmungsgebiet	nein [X]	ja, [ ] Name:

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt im besiedelten Raum. Der Bestand an Tieren und Pflanzen ist komplett von der menschlichen Nutzung, deren Intensität und den damit zusammenhängenden Vorbelastungen geprägt. Infolge der geplanten Erweiterungen kommt es so zu einer Inanspruchnahme von Flächen, bei denen es sich vornehmlich um Strukturen des Siedlungsraumes (Gärten, Plätze, versiegelte Flächen) handelt. Im Zuge der Flächeninanspruchnahme werden im vorliegenden Falle, aus Artenschutzgründen so überwiegend vergleichsweise „gering bis mittel empfindliche“ Flächen betroffen

Das Vorkommen streng geschützter Arten ist nicht dokumentiert. Für Fledermäuse ist die freie Grünfläche mitunter Teil ihres Jagdgebietes.

Zu den besonders geschützten Arten gehören alle europäischen Vogelarten. Gesichert als Brutvögel gelten Hausrotschwanz, Grünling, Amsel, Blau- und Kohlmeise. Für den Haussperling besteht

Brutverdacht. Als weitere Nahrungsgäste sind Zaunkönig, Kleiber, Buntspecht, Rabenkrähe und Elster zu nennen.

Der Vegetationsbestand der Wiesenfläche entspricht einer Fettwiese mittlerer Standorte und ist nicht durch herausragende Arten gekennzeichnet.

Auch wenn bereichsweise insgesamt kleinräumig in diese Strukturen eingegriffen wird, müssen für dieses Artenspektrum insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen befürchtet werden. Hierfür sprechen zudem folgende Sachverhalte:

- Die Lebensstätten dieser Arten besitzen auch heute noch große Anteile im Untersuchungsgebiet und im Naturraum „Mittleren Hegau-Untersee-Senke“.
- Die das Gebiet aufsuchenden Nahrungsgäste sind im Untersuchungsgebiet und auch in der „Mittleren Hegau-Untersee-Senke“ allgemein verbreitet und meist häufig.
- Das Plangebiet stellt für einige dieser Arten (Nahrungsgäste) lediglich ein Teillebensraum dar.
- Für Durchzügler bestehen weiterhin große halboffene Landschaftsräume in der unmittelbaren Umgebung
- Innerhalb des eigentlichen Plangebietes ist ein Brutvorkommen von „streng geschützten“ Vogelarten, außer Grünspecht, wenig wahrscheinlich.

Trotz des Verlustes einzelner Gehölze (z.B. Bäume, Hecken) im Zuge des Vorhabens, muß eine Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG nicht befürchtet werden, da davon ausgegangen wird, dass der Baubeginn nicht vor Ende August (Ende der Brutzeit der betroffenen Arten) liegt. Ab diesem Zeitraum kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bautätigkeiten (Beseitigung der Gehölzstrukturen) die im Plangebiet vorkommenden wild lebenden Vögel der „besonders“ und „streng geschützten“ Arten getötet oder ihre Entwicklungsformen beschädigt oder zerstört werden.

Trotz Verlust von Teillebensräumen geht die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, vor dem Hintergrund, dass keine streng geschützten Arten in ihrem lokalen Bestand gefährdet sind, von keinen voraussichtlich erheblichen negativen Umweltauswirkungen aus

Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden besitzt verschiedene Funktionen für den Naturhaushalt. So ist er Lebensgrundlage und Lebensraum für Mensch, Tier, Pflanze und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, Filter- und Pufferfunktionen, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte langfristig zu sichern.Gemäß BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Die Bodenschutzklausel verlangt die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Zusätzlich zur bestehenden Bebauung kann eine verhältnismäßig geringe Fläche zusätzlich versiegelt bzw. bebaut werden. Durch eine Bebauung im Innenbereich werden wertvolle Ressourcen im Schutzgut Boden im Außenbereich geschont.

Schutzgut Wasser

Hier liegen die Schutzziele in der Sicherung der Qualität und der Quantität von Grundwasservorkommen sowie der Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer. Das Plangebiet liegt weder in einer Wasserschutzzone noch sind oberirdische Gewässer oder Vernässungen vorhanden. Abwasser wird dem Ortskanal zugeführt.
Baubedingte Auswirkungen sind dort zu erwarten, wo infolge von Ausschachtungsarbeiten der schützende Bodenkörper entfernt und damit die Mächtigkeit der filternden Deckschicht verringert wird. Bei Unfällen mit Wassergefährdenden Stoffen steigt die Gefahr der Grundwasserverunreinigung.
Anlagebedingte Wirkungen durch Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Flächen unterbindet lokal die Grundwasserneubildung. Die Anlage von privaten Retentionsmulden bzw. Mulden-Rigolen-Systemen, die das anfallende Dachwasser zusammen mit dem unverschmutztem Oberflächenwasser wieder in den Naturkreislauf einspeisen und somit das Eindringen von Schadstoffen in das Grundwasser weitgehend unterbinden, ist zu prüfen.

Wenn die örtlichen Verhältnisse es zulassen und keine Gefahr der Vernässung für tiefer gelegene Wohngebäude besteht, ist das Dachwasser und unverschmutztes Oberflächenwasser über Mulden-Rigolen zu versickern bzw. zurückzuhalten. Ist dies aus den genannten Gründen nicht zu verantworten, ist mindestens ein Regenspeicher mit einem Rückhaltevolumen von mind. 5 cbm in einzubauen.

Für das Schutzgut Wasser sind in diesem Umfang keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Als Schutzziele sind die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten, die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks Rhein-Bodensee-Hügelland und ist durch das gemäßigte, feuchte Klima von Mitteleuropa geprägt. Ausgeglichene Temperaturen und erhöhte Nebelbildung im Herbst und Winter kennzeichnen den Jahresablauf. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8,50 - 90 C. Im Januar, dem kältesten Monat, herrschen im Durchschnitt -10 - -20 C. Das Sommermaximum im Juli beträgt 170 - 180 C. m Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge liegt bei 800 mm mit einem leichten Sommermaximum. Feuchteste Monate sind Juni, Juli und August mit 300 mm. Der Januar erhält als trockenster Monat im Durchschnitt nur 30 – 40 mm Niederschlag. Während als Windrichtung im Sommer Westen/Südwesten vorherrscht, kommt der Wind bei Frostperioden im Winter eher aus Osten/Nordosten.

Durch die Anlage von Gebäuden wird der Austausch bodennaher Luftschichten reduziert.
Durch den verbleibenden Anteil an Vegetationsfläche und die Anpflanzung von 19 Bäumen werden Stäube gebunden und die Abstrahlung verringert.

Emissionen durch Heizanlagen sind beim aktuellen Stand der Technik nicht zu erwarten.
Die entstehenden Werte, verursacht durch das Plangebiet und dessen Emissionen liegen unter der Erheblichkeitsgrenze.

Für das Schutzgut Klima und Luft sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Schutzziel ist zum einen das Landschaftsbild, das in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten ist. Zum anderen ist die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume von Bedeutung.

Das Baugebiet liegt inmitten der Gemeinde Allensbach und tritt aufgrund der allseitig annähernd gleich hohen umgebenden Bebauung im Landschaftsbild nicht in Erscheinung. Die zulässigen Gebäudehöhen stören die Silhouette der Dachlandschaft nicht und ordnen sich der vorhandenen Siedlungsstruktur unter.

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige - auch im Boden verborgene Anlagen - wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere vom Menschen gestaltete Landschaftsteile zu verstehen, sofern sie von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert sind.

Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) sind umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium zu melden und zur Dokumentation und fachgerechten Ausgrabung im Boden zu belassen. Unter Wahrung der genannten Maßnahmen, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahmen

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Die Ausweisung von einem Baufenster mit nach Süden ausgerichteter Dachneigung im WA1 zur Nutzung von Solaranlagen (wurde in der Planung berücksichtigt).

Minimierungsmaßnahmen

Minimierungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter sind ausgearbeitet und wurden in den Bebauungsplan zu übernommen. Darüber hinaus bewirken folgende empfohlene Minimierungsmaßnahmen im Bereich der Schutzgüter auch eine Verbesserung für den Menschen:

- Reduzierung der versiegelten Flächen im privaten Bereich (Wege, Garageneinfahrten, Stellplätze und Terrassen),
- Einbau von offenporigem wasserdurchlässigem Pflaster, zum Erhalt bestimmter Bodenfunktionen,
- Verbot des Einsatzes von Spritzmitteln in den privaten Grünflächen,
- Beschattung von Gebäuden durch Bepflanzung (Bäume, Dach- und Fassaden-begrünung,
- Berücksichtigung der Grundsätze des solaren Bauens,
- Berücksichtigung der Grundsätze des ökologischen Bauens,

- fachgerechtes Lagern und Transportieren von abgeschobenem Oberboden gemäß DIN 18915 Blatt 2
- Reduzierung von Erdmassenbewegung, möglichst „Gleichgewicht“ von Bodenabtrag und Bodenauftrag.

Der Bebauungsplan empfiehlt außerdem die vorhandenen Obstbäume und heimischen Laubbäume soweit als möglich zu erhalten oder durch Neuplanzungen zu ersetzen. Die vorhandenen nicht autochtonen Gehölze sowie die exotischen Baumarten wie Thuja, Robinien, Akazien usw. sind auf die Festsetzungen der Pflanz- und Erhaltungsgebote nicht anrechenbar.

Um den Wasserabfluss zu reduzieren, werden für befestigte Flächen nur offenporige Beläge zugelassen. Das unbelastete Dach- und Oberflächenwasser sollte soweit als möglich auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden.

2.4 Sonstige Planungsziele

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Der Bebauungsplan sieht den Bau von Wohnhäusern als Einzel- oder Doppelhaus- und Reihenhäuser vor. Wünschenswert wäre eine Nutzung im Rahmen der zulässigen nicht störenden gewerblichen Nutzung gem. § 4 Abs. 3 BauNVO im Erdgeschoß der Häuser entlang der Radolfzeller Straße.

Die Firstrichtung ist wahlweise in zwei rechtwinklig zueinander stehenden Richtungen zulässig, sodass den Bauherren die Nutzung von Solarenergie auf einer Süddachfläche oder wahlweise die Ausrichtung eines Gebäudegiebels zum See hin ermöglicht wird.

3. BEBAUUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Eigenart der bestehenden und angrenzenden Bebauung und aufgrund der Lärmbelastung aus der angrenzenden Kreisstraße K 6170 „Radolfzellerstraße“ wird das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Es soll eine dem Wohngebiet angemessene gewerbliche, handwerkliche und der Versorgung dienende Nutzung ermöglicht werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter Fortsetzung vorhandener Strukturen wird das Maß der baulichen Nutzung mit folgenden Kenngrößen festgesetzt:

- Grundflächenzahl 0,30 bis 0,40
- Höhe der baulichen Anlagen beschränkt auf 2 bis 3 Vollgeschosse beim maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen
- Abgrenzung der bebaubaren Flächen durch Baugrenzen.

3.3 Bauweise

Unter Anpassung an die vorhandene Bebauung gilt die offene Bauweise nach § 22 BauNVO.

4. VERKEHR / LÄRMSCHUTZ

4.1 Erschließungsstraßen

Die Verkehrserschließung ist durch die vorhandenen öffentlichen Straßen gesichert.

Grenzbauten, Stützmauern und Einfriedigungen auf Baugrundstücken müssen entlang der Straßenkanten einen Abstand von 50 cm einhalten. Dies soll Beschädigungen von Bauteilen durch Schneeräum- und Straßenreinigungsgeräte sowie durch überstehende Teile und Ladungen von Lastkraftwagen verhindern.

4.2 Ruhender Verkehr, Park- und Stellplätze

Entlang der Kreisstraße K 6170 „Radolfzellerstraße“ ist wegen des hohen Verkehrsaufkommens und der freizuhaltenden Grundstückszufahrten das Parken nur bedingt möglich. Die Bebauung im Innenbereich wird als Hinterliegerbebauung mit privaten Zuwegungen erschlossen, so dass für diese Grundstücke im öffentlichen Raum nicht ausreichend Parkmöglichkeiten bestehen. Abweichend von der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) wird deshalb die Ausweisung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf den Baugrundstücken verlangt.

4.3 Lärmschutz

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Kreisstraße K 6170 „Radolfzellerstraße“. Für den Umfang der Lärmimmissionen liegt aus der Bebauungsplanverfahren „Unterer Kappelerberg“ ein Gutachten vor. Daraus ergibt sich, dass an den der Straße zugewandten Fassaden eine Überschreitung der Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet zu erwarten ist.

Beim der Bebauung entlang der Radolfzellerstraße handelt es sich um eine historisch gewachsene straßenbegleitende Ortskernbebauung. Da die Bebauung zu einem großen Teil bereits abgeschlossen ist und keine öffentlichen Freiflächen zur Verfügung stehen, eröffnen sich keine Möglichkeiten durch vergrößerte Abstandsflächen oder aktive Lärmschutzmaßnahmen die Immissionen zu verringern.

Ein Ausgleich muss deshalb durch geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen (bauliche Schallschutzmaßnahmen bzw. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung bei unbebauten Grundstücken) vorgenommen werden. Durch entsprechende Festsetzungen in unterschiedlichen Lärmpegelbereichen werden diese Maßnahmen planungsrechtlich abgesichert.

Der östliche angrenzende Gewerbebetrieb (Schwertransportunternehmen) schottet seinen Betriebshof durch eine annähernd geschlossene Bauweise und der entsprechende Stellung der Ge-

bäude komplett vom Plangebiet ab. Die Lärmimmissionen liegen somit vermutlich im Rahmen der Orientierungswerte.

Die ursprünglich nördlich des Plangebiets gelegene Tankstelle ist zwischenzeitlich stillgelegt und demontiert worden. Ein vorhandener Gewerbebetrieb in den bestehenden Gebäuden ist als nicht störend und ist somit im Allgemeinen Wohngebiet zulässig einzustufen.

5. VER- UND ENTSORGUNG, FOLGEEINRICHTUNGEN

5.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene öffentliche Kanalnetz im Mischsystem. Die verunreinigten Abwässer werden der Kläranlage zugeführt.

Um den Anteil des unbelasteten Oberflächenwassers möglichst gering zu halten, wird festgesetzt, dass nicht oder nur schwach verunreinigte Oberflächenwässer (Dachwasser, Hofentwässerung) über Anlagen zur zeitverzögerten Ableitung (Zisternen, Dachbegrünung) und zur Versickerung auf den Baugrundstücken zu führen sind. Der Überlauf wird an den öffentlichen Kanal angeschlossen.

Es wird empfohlen die Versiegelung möglichst gering zu halten und durch begrünte Dächer Niederschlagswasser zurückzuhalten.

5.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser obliegt der Gemeinde Allensbach und ist gesichert. Regenwassernutzungsanlagen sind zugelassen, soweit sie den Forderungen der Hygiene und der Gemeindewasserversorgung (Wasserwerk) entsprechen.

5.3 Strom, Gas, Telekommunikation

Die Leitungsnetze für die Stromversorgung und Telekommunikation sind vorhanden. Die erforderlichen Versorgungsleistungen werden zur Verfügung gestellt von:

- Telefon	Telekom Ravensburg
- Strom	EnBW, Tuttlingen
- Gas	EnBW, Tuttlingen
- TV-Kabel	Kabel-BW
- Wasser	Wasserwerk Allensbach
- Abwasser	Ortsbauamt Allensbach

5.4 Müllbeseitigung

Anfallender Hausmüll (getrennt nach Biomüll und Restmüll) sowie Wertstoffe werden von öffentlich beauftragen Firmen abgefahren.

5.5 Spielplatzbedarf

Für Kleinkinder stehen auf den ausgewiesen Wohngrundstücken ausreichend private Spielflächen zur Verfügung. Des Weiteren ist in fußläufiger Entfernung ein Kinderspielplatz in der Kappelerbergstraße vorhanden.

Auf die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes im Plangebiet wird aus diesen Gründen verzichtet.

5.6 Sonstige Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Einrichtungen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

5.7 Weitere Folgeeinrichtungen

Kindergärten, die Grund- und Hauptschule sowie kulturelle und kirchliche Einrichtungen sind im Ort vorhanden. Weiterführende Schulen gibt es in der Nachbarstadt Konstanz und im Ortsteil Hegne (Realschule).

Ladengeschäfte für den täglichen Bedarf, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen befinden sich im Ortszentrum und im nahe liegenden Gewerbegebiet.

6. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

6.1 Festsetzung

Zur Regelung einer geordneten Gestaltung, der Einordnung in das gewachsene Bild der Ortskernbebauung macht die Gemeinde von § 74 LBO Gebrauch und erlässt nach getrennter Satzung die „Örtlichen Bauvorschriften – Radolfzeller Straße - Mitte“.

6.2 Orts- und Landschaftsbild

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden und die in der Regel schwierige Einfügung zu erleichtern, werden Festsetzungen zu den Dachneigungen und zur Dachform getroffen. Dabei sollen örtliche Besonderheiten aufgegriffen und weitergeführt werden. Flachgeneigte und flache Dächer sind nur für Garagen und Nebengebäude zugelassen, da sie von ihrer Art und Oberfläche her in der Regel nicht ortstypisch sind. Es wird für solche Dächer deshalb eine extensive Dachbegrünung verlangt.

Mit der Beschränkung der Größe von Dachaufbauten soll erreicht werden, dass das Dachgeschoss durch Aufbauten nicht als weiteres Vollgeschoss erscheint.

Große und ruhige Dachflächen der alten Bausubstanz prägen den Ortskern. Mit der Beschränkung der Größe von Dachaufbauten soll erreicht werden, dass trotz zugelassenem Dachausbau die Dächer nicht mit großen, ungeformten Gauben zerstört werden. Auch Freileitungen und Mobilfunk.- und Antennenanlagen auf Dachflächen stören das historische Ortsbild und werden daher durch entsprechende Festsetzungen beschränkt.

Die Häuser sollen sich in das Straßenbild einordnen und dem vorhandenen Geländesituation folgen. Nivellierungen des Geländes und damit verbundene Anschüttungen und Abgrabungen stören das Ortsbild. Es werden deshalb Festsetzungen zu den zulässigen Geländeveränderungen getroffen.

6.3 Straßenvorraum

Im dörflichen Bereich hat die halböffentliche Vorzone der Gebäude als Übergangsbereich zwischen Privatheit und Öffentlichkeit die Doppelfunktion einer gewissen Abgeschlossenheit und gleichzeitiger nachbarlicher Kommunikation. Es soll daher die Gestaltung der Einfriedigungen der Grundstücke so geregelt werden, dass die beiden genannten Funktionen ermöglicht bleiben.

6.4 Ökologische Ziele

In den Örtlichen Bauvorschriften sollen Festsetzungen und Empfehlungen zum Bodenschutz, zur Grundwasserneubildung und zur Eingrünung umgesetzt werden.

7. STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes		**1,4212 ha**	**100,00 %**
davon	Netto-Bauland (WA)	1,4212 ha	100,00 %

7.2 Kosten der öffentlichen Erschließung

Kosten für Erschließungsmaßnahmen sind nicht zu erwarten.

Allensbach, den 19.07.2011

Bürgermeister : Planer :

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