TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

„RADOLZELLER STRASSE - MITTE“

Gemeinde Allensbach
Gemarkung Allensbach

INHALT

A. GRUNDLAGEN

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

D. HINWEISE

ANLAGE 1 PFLANZLISTEN

A. GRUNDLAGEN

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

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

- Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Neufassung vom 24.02.2010 (BGBl I S. 94).

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010.

2. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Plangebiets „Radolfzellerstraße-Mitte“ wird der bisherige Bebauungsplan „Günzinger“ (rechtsverbindlich seit dem 23.04.1968) aufgehoben.

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden wie folgt festgesetzt:

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

Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen sind ausnahmsweise zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis 10 Betten.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

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

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

die Grundflächenzahl (GRZ),
die Zahl der Vollgeschosse,
die Höhe der baulichen Anlagen (HW und HF), HW = Wandhöhe, HF = Firsthöhe,

Dazu sind die nachfolgenden Festsetzungen und die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Planteiles maßgebend.

2.2 Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche
(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf betragen:

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 +2 : 0,40
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3: 0,35
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4: 0,30

Die zulässige Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 v.H. überschritten werden.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1+3+4: mit maximal 2 Vollgeschossen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2: mit maximal 3 Vollgeschossen

2.4 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 18 BauNVO)

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

2.4.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) dient nur als Bezugshöhe zur Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhen. Sie ist für das jeweils vorgesehene Baugrundstück im Rechtsplan durch Festsetzung auf NN als bestimmt.

Es wird empfohlen sich bei der Wahl der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss an der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe zu orientieren. Abweichungen nach unten und nach oben sind zulässig, wobei sich jedoch die maximale zulässige Wand- und Firsthöhe immer auf die im Rechtsplan festgelegte EFH bezieht.

Alle Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gelten auch für die zulässigen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen.

2.4.2 Wandhöhe (HW)

Die Wandhöhe wird gemessen ab der im Rechtsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche. Sie ist festgelegt mit:

WA 1 + 4	maximal	6,50 m
WA 3	maximal	8,00 m
WA 2	maximal	9,25 m

2.4.3 Firsthöhe (HF)

Die Firsthöhe wird gemessen ab der im Rechtsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

- bis zum First der Dachoberfläche (HFS) bei Satteldächern

Sie ist wie folgt festgelegt:

Für geneigte Dächer mit (HFS):	Teilgebiet WA 1	max 11,00 m
	Teilgebiet WA 2	max. 12,50 m
	Teilgebiet WA 3	max. 11,00 m
	Teilgebiet WA 4	max. 9,75 m

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

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

3.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

3.3 Der zulässige Firstverlauf für Satteldächer ist im Plan durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzt. Abweichungen bis zu 10 Grad von der Hauptrichtung können zugelassen werden.

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

4.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

4.2 PKW-Garagen, Carports und Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der Stauräume zugelassen werden.

Hinweis: Neue Zufahrten und Änderungen von bestehenden Zufahrten bedürfen der Zustimmung des Landratsamtes Konstanz, Amt für Nahverkehr und Straßen.

4.3 Sonstige verfahrensfreie Vorhaben gemäß § 50, Abs. 1 (Anhang zur LBO) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.4 Im gesamten Plangebiet sind Mobilfunkmasten und Telekommunikationsfunk-Sendeanlagen, wie die verfahrensfreien Vorhaben gemäß § 50, Abs. 1 (Anhang zur LBO) Ziffer 5a und 5c nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Empfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen.

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

Sowohl bei der äußeren Verkehrsanbindung als auch bei der inneren Verkehrserschließung sind die notwendigen Sichtfelder gemäß den Richtlinien RAS-K einzuhalten. Des Weiteren sind auch die Grundstückszu- und –ausfahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung oder dauerhaften Benutzung ab einer Höhe von 0,60 Metern über Oberkante Fahrbahnrand bzw. Gehweghinterkante freizuhalten.

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

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

Eine Bebauung der Flächen mit Nebenanlagen ist nicht zulässig.

7. Geländeanpassung an Verkehrsflächen §9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Aufschüttung und Abgrabungen zur Anpassung an den Straßenkörper sind auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken zulässig und zu dulden. Die Anschlussflächen der privaten Grundstücke sind höhenmäßig an die Verkehrsflächen, durch entsprechende weiche Modellierung des Geländes, anzupassen

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Als Kompensationsmaßnahme werden die nachfolgend Pflanzungen festgesetzten. Die geeigneten Pflanzen und deren Art und Größe sind dem Anhang „Pflanzliste“ zu entnehmen.

8.1 PFG 1 Baumzone
Im Baugebiet ist je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer klein- bis mittelkroniger Hochstamm oder Obsthochstamm zu pflanzen oder zu erhalten, um zu einer Verbesserung des Ortsbilds beizutragen und für Tier- und Pflanzenarten Lebensbereiche zu schaffen. Der Standort kann frei gewählt werden, sofern im Planteil keine Standortvorgaben getroffen sind. Angerechnet auf das flächenbezogene Pflanzgebot werden alle Pflanzbindungen.

8.2 PFG 2 Flachdachbegrünung
Alle Flachdächer sind extensiv oder intensiv zu begrünen. Eine geeignete Auswahl kann der Pflanzenliste im Anhang entnommen werden.

9. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der Geräuschbelastung durch die das Plangebiet tangierende Kreisstraße K 6170 „Radolfzellerstraße“ sind Lärmpegelbereiche I bis IV definiert. Der Beurteilung werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach der DIN 18005 mit tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A), bzw. nach der 16. BImSchV mit tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) zugrunde gelegt.

Die im Folgenden genannten Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes ($S_{(W+F)}$) zur Grundfläche des Raumes (S_G) nach DIN 4109 Tab. 9 zu erhöhen oder zu mindern. Für Wohngebäude mit üblichen Raumhöhen von etwa 2,50 m und Raumtiefen von etwa 4,50 m darf ohne besonderen Nachweis ein Korrekturwert von -2 dB herangezogen werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Anforderung gemäß DIN 4109 an den Schallschutz gegen Außenlärm von Aufenthaltsräumen in Wohnungen
Lärmpegelbereich IV	66 bis 70 dB(A)	**erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB**
Lärmpegelbereich III	61 bis 65 dB(A)	**erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB**
Lärmpegelbereich II	56 bis 60 dB(A)	**erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB**
Lärmpegelbereich I	bis 55 dB(A)	**erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB**

Für alle Fassaden muß auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels das erforderliche Schalldämm-Maß der Außenbauteile festgelegt werden. Für Fassaden mit einer resultierenden Schalldämmung der Außenbauteile von R’w>=35 dB (Lärmpegelbereich III + IV) ist im Genehmigungsverfahren ein Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm gemäß Einführungserlass zur DIN 4109 für Baden-Württemberg zu führen.

10 Ausnahmen und Befreiungen

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

11. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bodenfunde
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Da archäologische Bodenfunde nicht auszuschließen sind, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten, sowie alle Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel. 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Auch geologische / bodenkundliche Schürfe sind mit der Kreisarchäologie terminlich abzustimmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Denkmalpflege (79083 Freiburg, Tel. 0761/2083570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2. Altlasten
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Plangebiet befindet sich der Altstandort „Radolfzeller Straße 56“ Flst. Nr. 263/1, welcher im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt wird. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Tankstelle mit Werkstatt.

Von einer Gefährdung für Schutzgüter (z.B. Grundwasser, Mensch u.a.) muss nicht ausgegangen werden, da die entsprechenden Verdachtsbereiche vollständig versiegelt sind. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich entsorgungsrelevante Schadstoffbelastungen im Bereich des Altstandortes im Untergrund befinden. Daher sind sämtliche Tiefbaumaßnahmen im Bereich der ehemaligen Tankstelle und Werkstatt durch einen sachkundigen Gutachter (z.B. Altlastengutachter) begleiten zu lassen.
Die anfallenden Aushubmaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

D. HINWEISE

1. Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Planeintrag der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Lageplan).

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

Auf die Örtlichen Bauvorschriften „Radolfzeller Straße - Mitte“ wird hingewiesen.

3. Pflanzlisten

Auf die Anlage „Pflanzlisten“ wird hingewiesen.

Sofern im Bereich der Baugrenzen für Baumaßnahmen Bäume im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März gefällt werden, kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtlich keine Beeinträchtigungen erfolgen.

Allensbach, den 19.07.2011

Bürgermeister : Planer :

--- ---

ANLAGE 1 – PFLANZENLISTEN

Auswahl im Siedlungsbereich geeigneter Arten:

1. großwüchsige Gehölze erster Ordnung

Hauptsortiment

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

weitere geeignete Arten

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

2. kleinwüchsige Gehölze zweiter Ordnung

Hauptsortiment

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

weitere geeignete Arten

Alnus incana	/ Grau-Erle

3. Obsthochstämme (für die Region geeignete Sorten)

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

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

Birnen:
Oberösterreichische Weinbirne
Sülibirne
Gelbmöstler
Clapps Liebling
Alexander Lukas
Conference

Zwetschgen:
Hauszwetschge Typ Gunzer oder Schüfer
Fellenberg

Kirschen
Sam
Schwarze Schüttler
Magda
Teickners Schwarze Herzkirsche
Hederlinger
Schattenmorelle

Mirabellen:
Nancy-Mirabelle

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

Walnuss

4. Hecken und Feldgehölze

Hauptsortiment

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

weitere geeignete Arten

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

5. Fassadenbegrünung

Selbstklimmer:

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

benötigen Rankhilfe:

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

6. Dachbegrünung

Sedum album	/ Weißer Mauerpfeffer
Sedum acre	/ Scharfer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	/ Milder Mauerpfeffer
Festuca ovina	/ Schafschwingel
Allium schoenoprasum	/ Schnittlauch
Potentilla argentea	/ Silber-Fingerkraut
Carex ornitopoda	/ Vogelfuß-Segge
Carex flacca	/ Blaugrüne Segge
Hieracium pilosella	/ Kleines Habichtskraut
Potentilla verna	/ Frühlings-Fingerkraut
Thymus in Sorten	/ Thymian
Genista tinctoria	/ Färber-Ginster (giftig)
Salix rosmarinifolia	/ Rosmarin-Weide
Sanguisorba minor	/ Kleiner Wiesenknopf
Chrysanthemum leucanthemum	/ Margerite
Alchemilla millefolium	/ Frauenmantel
Prunella vulgaris	/ Kleine Prunelle