TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan
nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren

„SEEWEG-UNTERHAUS 2. ÄNDERUNG"

Gemeinde Allensbach
Gemarkung Allenbach

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 räumlichen Geltungsbereich des Plangebiets „Seeweg-Unterhaus 2. Änderung" wird der bisherige Bebauungsplan „Seeweg-Unterhaus" (rechtsverbindlich seit dem 30.01.1998) in seinen Planfassungen, Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Seeweg-Unterhaus 2. Änderung" 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 (WA1, WA2)
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:
- Gartenbaubetriebe.

Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen sind <u>nicht</u> zulässig
- Anlagen für Verwaltung.
- Tankstellen.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

die Begrenzung der maximalen Grundfläche,
die Zahl der Vollgeschosse,
die Höhe der baulichen Anlagen (HW und HF), HW = Wandhöhe, HF = Firsthöhe,
die Zahl der Wohneinheiten,

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

2.2 Zulässige Grundfläche
(§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche je Einzelgebäude wird beschränkt auf

- 160 qm für Einzelhäuser
- 90 qm für jedes Hausteil von Doppelhäusern

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt mit maximal 2 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 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 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 Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche.

Sie ist festgelegt mit (HW): max. 6,50 m

2.4.3 Firsthöhe (HF)

Die Firsthöhe wird gemessen ab den im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhen) bis zum First der Dachoberfläche (HF)

Sie ist wie folgt festgelegt:

Sie ist festgelegt im WA 1mit (HF): max. 8,50 m
Sie ist festgelegt im WA2 mit (HF): max. 10,00 m

Höhenversetzte, gegenläufige Pultdächer 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, mit der Einschränkung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.
Sonstige verfahrensfreie Vorhaben gemäß § 50, Abs. 1 (Anhang zur LBO) sind innerhalb von Flächen mit Pflanzgeboten nicht zulässig.

3.3 Der zulässige Firstverlauf für Satteldächer ist im Plan durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzt. Abweichungen bis zu 15 Grad von der Hauptrichtung können zugelassen werden.

3.4 Die Zahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB im Bereich WA1 auf 2 Wohneinheiten je Hausteil begrenzt.

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

4.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

4.2 PKW-Garagen, Carports- und Stellplätze können auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Bei der Standortwahl von Garagen und Carports sind die Stauräume zu berücksichtigen. In der Planzeichnung werden bevorzugte mögliche Standorte vorgeschlagen.

Bei der Standortwahl von Garagen und Carports sind die Stauräume gemäß den örtlichen Bauvorschriften zu berücksichtigen. Allseitige offene Stellplatzüberdachungen können bei ausreichender Sicht in den Verkehrsraum auch ohne Stauraum ausgeführt werden, zur Straßenbegrenzungslinie muss ein Abstand von min. 0,50 m eingehalten werden.

In der Planzeichnung werden bevorzugte mögliche Standorte vorgeschlagen.

5. Bestandsschutz

Gebäude, die bei In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes zulässig errichtet und vorhanden sind und gegenüber dem Bebauungsplan in der Art und im Maß der baulichen Nutzung abweichen, gelten weiterhin als baurechtlich zulässig. Werden solche Bauten ersetzt oder verändert gelten dafür jedoch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

6. 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 Rast06 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, Bepflanzung oder dauerhaften Benutzung ab einer Höhe von 0,60 Metern freizuhalten.

Am westlichen Rand des Plangebiets verläuft der Nägelriedgraben. Ab Grundstücksgrenze bis zu einem Abstand von ca. 5 m ist eine nicht überbaubare Fläche im Bebauungsplan (Gewässerrandstreifen) festgesetzt. In dieser Fläche sind keine baulichen Anlagen, Geländeveränderungen, Einfriedungen und Stützmauern zulässig. Innerhalb dieser Fläche sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. Ziffer 10.1 der Textlichen Festsetzungen durchzuführen. Dieser Gewässerrandstreifen ist naturnah herzustellen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

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 mit Leitungsrechten
(§ 9, Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung sind Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der öffentlichen Ver- und Entsorgung im Plan eingetragen. Die Eigentümer der betroffenen Grundstü-

cke sind verpflichtet, die Verlegung und Unterhaltung der Leitungen und der damit verbundenen Einrichtungen zu dulden.

9. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzbindungen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Entsprechend der Darstellung mit dem entsprechenden Planzeichen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die bezeichneten Bäume zu erhalten. Der Fortbestand ist langfristig zu sichern, bei Ausfall ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Geländeveränderungen und Versiegelungen innerhalb des Kronenbereichs von Bäumen sind nicht zulässig.

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Für die nachfolgend festgesetzten Pflanzungen sind die geeigneten Pflanzen und deren Art und Größe, dem Anhang „Pflanzliste" zu entnehmen.

10.1 PFG 1 - Pflanzgebot Ortsrandeingrünung
Anpflanzung von frei wachsenden heimischen standortgerechten Feldhecken als Übergang zur freien Landschaft, entlang der östlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Auf der im Plan dargestellten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist das Grundstück auf mindestens 2/3 seiner Länge mit heimischen standortgerechten Heckenpflanzen oder Obsthochstämmen zu bepflanzen. Eine Bebauung mit Nebenanlagen ist in diesem ausgewiesenen Bereich nicht gestattet. Die Arten sind entsprechend dem Standort zu wählen, in gemischter Form anzuordnen und in lockerer Anordnung zu pflanzen. Die Maßnahme erhöht durch diese Strukturen den Biotopwert der Landschaft und sorgt für eine äußere Einbindung der Siedlung.

10.1 PFG 2 - Pflanzgebot Straßenbäume
Entlang der Erschließungsstraße sind Bäume als Straßenbaum 2. Ordnung (Feldahorn, Hainbuche) zu pflanzen. Die Standorte sind im Rechtsplan eingetragen, können jedoch entsprechend der Grundstückszufahrten bis zu 5m verschoben werden. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muß jedoch mindestens 2,0 m und zu den Beleuchtungskörpern der öffentlichen Straßenbeleuchtung mindestens 5,0 m betragen.

10.2 PFG 3 Baumzone
Im Baugebiet ist je angefangene 400 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 wird das Pflanzgebot PFG 2.

Es wird außerdem empfohlen bei allen Baumpflanzungen die Verschattung des Nachbargrundstücks und insbesondere der Gebäude und Solaranlagen zu vermeiden.

10.1 PFG 4 - Pflanzgebot Straßenbäume
Im Bereich der mit Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) umgrenzten Fläche am Nordrand des Plangebiets sind in jeder Grünflächen Straßenbäume 2. Ordnung (Feldahorn, Hainbuche) zu pflanzen. Mögliche Standorte sind im Rechtsplan eingetragen, können jedoch entsprechend der Einteilung verschoben werden. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muss jedoch mindestens 2,0 m betragen.

10.3 PFG 5 Flachdachbegrünung
Alle Flachdächer sind extensiv oder intensiv zu begrünen. Eine geeignete Auswahl kann der Pflanzenliste im Anhang entnommen werden.

Die Gemeindeverwaltung überprüft nach Abschluss der Bauarbeiten diese Pflanz- und Erhaltungsgebote. Die Gemeinde kann den Grundstückseigentümer durch Bescheid dazu verpflichten, das Pflanzgebot innerhalb angemessener Frist zu erfüllen.

11. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der Geräuschbelastung durch die Nähe zur Bahnlinie und zu den Bundes- bzw. Landstraßen 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 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.

13. Ausnahmen und Befreiungen

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

14. 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.

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 „Seeweg-Unterhaus 2. Änderung" wird hingewiesen.

3. Pflanzlisten

Auf die Anlage „Pflanzlisten" wird hingewiesen.

Allensbach, den 03.07.2012

Bürgermeister :

GEMEINDE ALLENSBACH

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

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

Birnen:
Oberösterreichische Weinbirne
Sülibirne
Gelbmöstler
Clapps Liebling
Alexander Lukas
Conference

Zwetschgen:
Hauszwetschge Typ Gunzer oder Schüfer
Fellenberg

Walnuss

Kirschen
Sam
Schwarze Schüttler
Magda
Teickners Schwarze Herzkirsche
Hederlinger
Schattenmorelle

Mirabellen:
Nancy-Mirabelle

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