TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan
der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

„STRANDWEG MITTE"

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 25.06.2005 (BGBl I S. 1757, 2797) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetztes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723)

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO, 1996) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. 1995 S. 617) zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007 (GBl 2007 Nr. 9, S. 252).

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.

Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen sind <u>nicht</u> zulässig
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- 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 Höhe der baulichen Anlagen (HW und HF), HW = Wandhöhe, HF = Firsthöhe

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

2.2 Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf betragen:

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1: 0,25
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2: 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 mit

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1, WA 2): maximal 2 Vollgeschosse

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)

Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss. Sie ist für das jeweils vorgesehene Baugrundstück im Rechtsplan durch Festsetzung auf NN als Obergrenze bestimmt.

Abweichungen nach unten sind zulässig. Die zulässige Wand- und Firsthöhen beziehen sich jedoch auf die in der Planzeichnung festgesetzte EFH. 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): bis zu 6,50 m

Im Bereich der Dachgeschosse ist an einer Längsgebäudeseite eine zurückgesetzte Attika-Fassade zulässig. Der Rücksprung muss mindestens 1,50 m betragen. In diesem Fall wird für die Fassade des Attika-Geschosses eine maximale Wandhöhe von 8,50 m (ab EFH) zugelassen. (Siehe dazu Örtliche Bauvorschriften und Schaubild auf dem Rechtsplan).

2.4.3 Firsthöhe (HF)

Die Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum First der Dachoberfläche.

Sie ist festgelegt mit (HF): höchstens 11,70 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. Zulässige sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

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. Ausnahmsweise können Abweichungen bis zu 10 Grad von der Hauptrichtung zugelassen werden.

4. Hochwasserschutz
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wurde teilweise gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 80 WG als hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich gekennzeichnet, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Bauliche Anlagen müssen in diesem Bereich hochwassersicher sein. Sie müssen entweder über dem hundertjährlichen Hochwasserereignis liegen (derzeit 397,36 m ü. NN) oder durch bauliche Vorkehrungen hochwassersicher erstellt werden.

In den hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung. Hier sind die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen infolge Hochwassers zu beachten.

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

5.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 PKW-Garagen und Stellplätze können auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der freizuhaltenden Sichtfelder und des notwendigen Garagenvorplatzes (sog. Stauraum) mit einer Tiefe von 5,0m zugelassen werden.

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

Im Bereich der Verkehrserschließung sind die notwendigen Sichtfelder gemäß den Richtlinien RAS-K einzuhalten. Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder dauerhaften Benutzung ab einer Höhe von 0,60 Metern freizuhalten.

Der Mindestabstand von Bauwerken zur Speiseleitung der Oberleitungsanlage (20 KV) muss 5,00 m betragen. Für Instandhaltungsarbeiten an der Oberleitungsanlage muss ein Arbeitsraum von 1,50 m um die Oberleitungsmaste freigehalten werden.

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

Der Bebauungsplan empfiehlt, die vorhandenen Obstbäume und heimischen Laubbäume soweit möglich zu erhalten oder durch Neuplanzungen zu ersetzen.

8. 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.

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.

Die Bäume sind innerhalb des Grundstücks anzuordnen. Der Standort kann frei gewählt werden. Anpflanzungen im Grenzbereich zum Bahngelände sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechts eingehalten sind. Alle Neuanpflanzungen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten.

8.2 PFG 2 Flachdachbegrünung
Alle Flachdächer und Dächer mit Neigungen von bis zu 15 Grad sind extensiv oder intensiv zu begrünen. Die durch die Begrünung entstehende Rückhaltung des Niederschlagswassers ist auf die Größe der Versickerungsmulden anrechenbar.
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 Bahnlinie 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**

An den der Bahn zugewandten Fassaden, insbesondere der direkt angrenzenden Häuserzeile, ist eine Überschreitung der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet gemäß DIN 18005 zu erwarten. 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 möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg, Ref. 115, Feuchtbodenarchäologie (Fischersteig 8, 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, Tel. 07735 / 937770) oder dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, Tel. 07731/61229 oder 0171/3661323) terminlich abzustimmen. Der Abtrag des Oberbodens hat unter Aufsicht des Landesamtes für Denkmalpflege, Ref. 115 oder der Kreisarchäologie mit einem Bagger mit Humuslöffel zu erfolgen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend den o.g. Behörden oder dem Regierungspräsidium 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. Eisenbahnanlagen

Werden bei Bauvorhaben Großgeräte (Baukräne, Bagger usw.) eingesetzt, so sind dies so aufzustellen, dass das Bahnbetriebgelände mit dem Ausleger und angehängten Transportteilen nicht überschwenkt werden kann. Gegebenfalls sind Schwenkbegrenzungen einzubauen. Der Gefahrenbereich beträgt horizontal 3,50 m von der nächstgelegenen Gleisachse und reicht bis in eine Höhe von <= 3,00 m über dem höchstgelegenen unter Spannung stehenden Teil der Oberleitungsanlage. Diese Abstandsmaß ist auch von allen unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitungsanlage einzuhalten, die sich außerhalb des Gefahrenbereichs befinden. Ist diese Forderung aus technischen Gründen nicht erfüllbar, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung aufzustellen. Der Antrag ist rechtzeitig (min. 14 Tage vor Erstellung des Krans) an folgende Anschrift zu richten: DB Netz AG, Niederlassung Südwest, I.NP-SW-D FBU, Wilhelmstraße 1b, 790978 Freiburg, Tel. 0761 – 212 46 72, Fax. 0761 – 212 46 99. Der Antrag muss den Schwenkradius des Krans (Baustelleneinrichtungsplan) sowie die Höhe des Auslegers beinhalten.

Die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 sind einzuhalten. Der Mindestabstand von 3,00 m darf während der Bauausführung nicht unterschritten werden.

Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN EB 50121, VDE 0115 und EN 50122-1 einzuhalten.

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 „Strandweg Mitte" wird hingewiesen.

4. Pflanzlisten

Auf die Anlage „Pflanzlisten" wird hingewiesen.

Allensbach, den 08.02.2010 (Planungsstand Auslegungsbeschluss)

Bürgermeister : ----------

Stadtplaner : ----------

ANLAGE 1 - PFLANZENLISTEN

Auswahl im Siedlungsbereich geeigneter Arten:

1. Bäume auf privaten Grünflächen

Acer campestre	/ Feldahorn
Carpinus betulus	/ Hainbuche

2. Obstbäume (für die Region geeignete Sorten)

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

Birnen:
Oberösterreichische Weinbirne
Sülibirne
Gelbmöstler
Clapps Liebling
Alexander Lukas
Conference

Kirschen
Sam
Schwarze Schüttler
Magda
Teickners Schwarze Herzkirsche
Hederlinger
Schattenmorelle

Zwetschgen:
Hauszwetschge Typ Gunzer oder Schüfer
Fellenberg

Mirabellen:
Nancy-Mirabelle

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

Walnuss

3. Hecken und Gehölze

Cornus sanguinea	/ Roter Hartriegel (schwach giftig)
Corylus avellana	/ Haselnuss
Ligustrum vulgare	/ Liguster (stark giftig)
Prunus spinosa	/ Schlehe
Rosa canina	/ Hundsrose
Viburnum lantana	/ Wolliger Schneeball (schwach giftig bis giftig)
Grataegus monogyna	/ Eingriffleger Weißdorn
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)