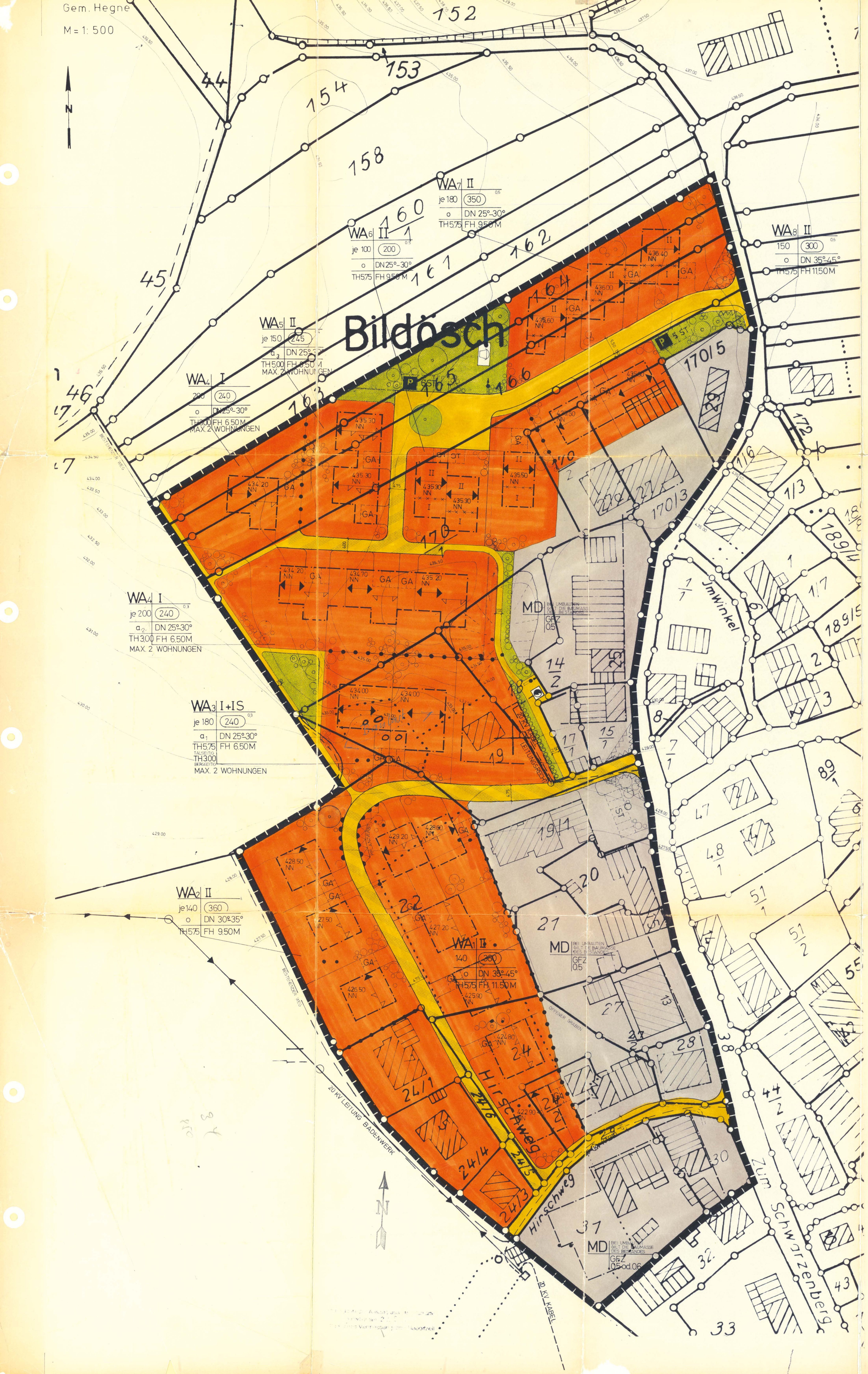


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BBau G

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 1 - 15 Bau NVO

WA
- Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
  Ausnahmen gemäß Abs. (3) sind zulässig

MD
- Dorfgebiet § 5 BauNVO
  zulässig sind gemäß Abs. (2) aufgeführte Betriebe außer Tankstellen

Stellplätze oder Garagen § 9 (1) Nr.4 BBau G und § 12 Bau NVO

STGA
- Stellplätze Garagen
  Garagen sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen und den eigens dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
  Sie sollen in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet werden.
  Weitere Stellplätze sind in dem unmittelbaren Zufahrtsbereich anzulegen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§§ 16 - 20 BauNVO

I ODER II
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 18 BauNVO (m.H.B = Höhenbeschränkung)

IS
- Als Vollgeschoss anrechenbares Sockelgeschoss

200
- Zulässige Grundfläche in m² als Höchstgrenze pro Grundstück je Haus oder Gebäudegruppe § 19 BauNVO

(240)
- Zulässige Geschossfläche in m² als Höchstgrenze pro Grundstück je Haus oder Gebäudegruppe § 20 BauNVO

NUTZUNGSSCHABLONE (Beispiel)

BAUGEBIET	WA1-8	I	Zahl der Vollgeschosse
GRUNDFLÄCHE in m²	200	(240)	Geschossfläche in m²
BAUWEISE	o oder a	DN 25°-30°	Dachneigung
TRAUFHÖHE	TH 3.00	FH 6.50 M	Firsthöhe von der angegebenen Sockelhöhe gemessen

1.3 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO

o
- Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

a
- Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO

a_1 Hangbebauung, Grenzbebauung in beidseitigem Einvernehmen möglich, ansonsten sind die Abstandsflächen nach LBO § 6 maßgebend

a_2 Eingeschossige Häusergruppe Anbaupflicht auf der Ostgrenze

a_3 Zweigeschossige Häusergruppe Anbaupflicht auf der Nordgrenze

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO

- Baugrenze § 23 (3 BauNVO)
- Abgrenzung der Flächen unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebiets
- Abgrenzung der Flächen unterschiedlicher Geschosshöhen

1.5 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BBauG

- Firstlinie
- Obere waagrechte Pultdachkanten
  Eingetragene Pultdachkanten sind nicht bindend aber für deren Richtung maßgebend

1.6 Flächen, die von der Überbauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
§ 9 (1) Nr. 10 BBauG

- Die eingezeichneten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bepflanzung oder sonstiger Nutzung - soweit sie 80 cm über die Fahrbahnoberkante herausragen - freizuhalten.
- Wie vor, jedoch mit 1,00 m ab Straßenkante Pflanzverbot

1.7 Die Verkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
§ 9 (1) Nr. 11 BBauG

- Gehweg
- Fahrbahn
- Wohnwege befahrbar für Anliegerverkehr und für die landwirtschaftliche Erschließung
- P Öffentliche Stellplätze
- Bereiche ohne Ausfahrt

1.8 Die Versorgungsfläche § 9 (1) Nr. 12 BBauG

- Trafostation

1.9 Öffentliche und private Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 22

- öffentliche Grünfläche
- öffentlicher Spielplatz
- private Grünfläche

1.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 (1) 25a BBauG

- Flächenhafte Anpflanzung
- Anpflanzen von Bäumen im öffentlichen Bereich
- Anpflanzen von Bäumen im privaten Bereich

1.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, sowie zur Herstellung von Strassenkörpern
§ 9 (1) Nr. 26 BBauG

- Aufschüttung

1.12 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
- Bebauungsplanes
  § 9 Abs. 7 BBauG

1.13 Hydranten
die auf den Baugrundstücken liegen

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 4 BBauG und § 73 LBO

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
§ 73 LBO

2.1.1. Kniestock § 73 (1) Nr. 1 LBO

Kniestöcke ergeben sich aus den im Bebauungsplan angegebenen Traufhöhen, TH

2.1.2. Dächer § 73 (1) Nr. 1 LBO

Dachform Satteldächer oder Pultdächer. Pultdächer sind so zu gestalten, daß sie nicht mehr als die Hälfte der Gebäudetiefe in einer Richtung überdecken.

Dachneigung siehe Festsetzung ± 2°

Dachdeckung Ziegel oder Materialien, die in Format und Farbe, rot oder rotbraun, den Dachziegeln entsprechen. Häusergruppen, Reihen- und Doppelhäuser sind in gleichem Material einzudecken.

Dachaufbauten sind ab 27° Dachneigung zulässig und müssen sich stets der Dachfläche unterordnen. Maximale Länge der Aufbauten 1/3 der Dachlänge.

2.1.3. Antennen § 73 (1) Nr. 3 LBO

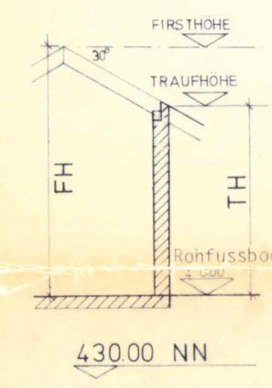
Soweit ein Gemeinschaftsantennenanschluß installiert wird, ist an diesen anzuschließen.

2.1.4. Gestaltungsvorschrift § 73 (1) Nr. 6

Die nicht überbaubaren Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Es wird empfohlen auf Einfriedungen zu verzichten. Andernfalls sind Zäune aus Holz oder Metall, mit mind. 12 cm Bodenabstand und einer Gesamthöhe bis 80 cm zulässig, sowie Hecken aus einheimischen Pflanzen. Mauern, Sockel, Drahtgeflecht und Kunststoffzäune sind zwischen den Grundstücken nicht gestattet. Sockel bis 30 cm Höhe zum öffentlichen Verkehrsraum hin sind zulässig.

2.1.5. Die Höchstgrenze der Gebäudehöhen

§ 73 (1) Nr. 8 LBO



Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt, Außenwand mit Oberkante Dachkonstruktion, (d.h. Oberkante Sparren mit der Aussenwand) ab der Oberkante Rohboden Erdgeschoss und ist als TH mit m Angabe im Bebauungsplan eingetragen.
Die Firsthöhe wird gemessen von OK Dachkonstruktion (Sparren) bis OK Erdgeschoßfußboden bei Hanggebäuden bergseitig gemessen. Bei Anordnung von Pultdächern gilt als höchster Punkt die angegebene Firsthöhe.

Bei Hanggebäuden ist die bergseitige und talseitige Traufhöhe angegeben.
Sockelhöhe, soweit sie nicht durch Höhenangabe festgelegt ist; nicht höher als 30 cm über gewachsenem Gelände.
Generell sind die EG Rohfußbodenhöhen auf NN bezogen angegeben und dürfen nicht überschritten werden.

2.1.6. Garagen + Stellplätze § 39 LBO

Zahl der Garagen und Stellplätze

pro Wohnung 2 Stellplätze

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBL.I,S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBL.I, S. 265)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Neufassung) vom 15.9.1977 (BGBL.I, S. 1763)
3. Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 (BGBL.I,S. 833)
4. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (BGL. S. 770), ber. GBL. 1984 S. 519, geändert durch Gesetz vom 1. April 1985 (GBL. S. 51)
5. Naturschutzgesetz von Baden-Württemberg in der Fassung vom 21.10.1975
6. Denkmalschutzgesetz von Baden-Württemberg in der Fassung vom 25. Mai 1971
7. Ordnungswidrigkeiten

   Ordnungswidrig handelt, wer gegen die Festsetzung (§ 73 LBO) des Bebauungsplanes verstößt. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis 100.000,-- DM geahndet werden.

HINWEIS

Bauen in der Erdbebenzone III
Das Plangebiet befindet sich in der seismographischen Zone III. Je nach Gebäudekonstruktion ist der statische Nachweis der Erdbebensicherheit zu fordern. Für Entwurf und Konstruktion gelten die Regeln für das Bauen in Erdbebenzonen.

Frühgeschichtliche Funde
Um sicherzustellen, daß zutagekommende vor- oder frühgeschichtliche Zufallsfunde sachgerecht geborgen werden können, ist der Kreisarchäologe (Dr. J. Aufdermauer, Hauptstraße 57, 7700 Singen, Tel. 07731/61229) gem. § 10 und § 20 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig vor Beginn von Erschließungs- und anderen Erdarbeiten (Ausschachtungen für Neubauten u.a.) zu benachrichtigen. Zutagekommende Funde sind im Boden zu belassen und umgehend zu melden. Mit Arbeitsverzögerungen ist zu rechnen, wenn Ausgrabungsarbeiten erforderlich werden.

GEMEINDE ALLENSBACH

VERFAHREN NACH DEM BUNDESBAUGESETZ (BBau G)

§ 2 (1)	Aufstellungsbeschluss	AM 08. OKT. 1985
	Ortsübliche Bekanntmachung	AM 25. OKT. 1985
§ 2 (5)	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentl. Belange	AM 13. NOV. 1985
§ 2a (2)	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	AM 11. NOV.BIS 10. DEZ. 1985
	Bekanntmachung	AM 08. NOV. 1985
	Darlegung und Anhörung	AM 13. NOV. 1985
§ 2a (6)	Auslegungsbeschluss	AM 21. OKT. 1986
	Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung	AM 24. OKT. 1986
	Öffentliche Auslegung	AM 10. NOV.BIS 12. DEZ. 1986
	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange	AM 10. NOV. 1986
	Erneuter Auslegungsbesschluß	AM 24. 02.1987
	Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung	AM 06.03.1987
	Öffentliche Auslegung	AM 16.03. - 22.04.1987
	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange	AM 13.03.1987
	Satzungsbeschluß	AM 26.05.1987

Es wird bekundet, daß der Bebauungsplan in dieser Fassung dem Gemeinderat zur Beschlußfassung vorgelegen hat und daß die Verfahrensbestimmungen eingehalten wurden.

Allensbach, den 27. Mai 1987 Der Bü…

Genehmigt gem. § 11 des Bundesbaugesetzes
Landratsamt Konstanz
Konstanz, den 15.7.87

§ 11 Genehmigung durch das Landratsamt Konstanz mit Erlass vom

§ 12 Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung AM 31.7.1987

Rechtsverbindlich seit

BEBAUUNGSPLAN M 1:500

PLANUNG CHRISTOPH BIEHLER
FREIER ARCHITEKT
FISCHERSTR. 16
7750 KONSTANZ

Bildösch Süd Hegne

ENTWURF 22.OKT. 1986	ÄNDERUNG: 1?.02.1987
SACHBEARBEITER CHR BIEHLER	ÄNDERUNG: 25.02.1987
GEZEICHNET I. WILD	ÄNDERUNG: 26.05.1987