Gemeinde Allensbach

Landkreis Konstanz

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Schloßberg-Vorderhalden"

Ortsteil Hegne

Textliche Festsetzungen und Bestimmungen

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs.3 Nr. 4. und Nr.5 sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Zulässig sind Gebäude nach gemäß § 6 Abs.1 und Abs. 2 Ziff. 1 bis 5 BauNVO. Die nach § 6 Abs.2 Ziff. 6, 7 und 8 zulässigen Nutzungen sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs.3 sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.11 Zahl der Vollgeschoße: Siehe Eintrag im Plan.

2.12 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §19 BauNVO laut Eintrag im Plan; Die zulässige Grundfläche darf mit Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO (z.B. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen usw.) um folgende Flächen überschritten werden:

> Bei Grundstücken bis 400m² Grundstücksfläche um 80m²

> Bei anderen Grundstücken um bis zu 50% der zulässigen Grundfläche, jedoch nicht mehr als max. 200m² .

Flächen aus nicht versiegelnden Materialien mit einem Abflußbeiwert > 0,3 werden bei der Berechnung der Flächen nach § 19 Abs.4 BauNVO nicht mitgerechnet, ebenso vollständig mit einer extensiven Begrünung überdeckte Tiefgaragen.

2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

2.21 Die Wandhöhe für den talseitigen Teil eines Bauvorhabens wird bei 1-geschossigen Gebäuden als höchstzulässiges Maß auf 6,20 m festgesetzt.
Die Wandhöhe bestimmt sich nach § 5 Abs.4 Satz 2 LBO, als unterer Bezugspunkt für die talseitige Wandhöhe gilt das gewachsene Gelände. Aufschüttungen und Abgrabungen des gewachsenen Geländes sind talseitig nur bis 0,80m zulässig.

2.22 Die Firsthöhen gelten bezogen auf die im zeichnerischen Teil für den jeweiligen Grundstücksbereich festgelegtem Maße in NN als Höchstgrenze, Sie bezieht sich auf die Oberkante des Firstes in eingedecktem Zustand.
Bei Bauvorhaben, die sich auf mehrere im zeichnerischen Teil abgegrenzte Grundstücksbereiche erstrecken, gilt eine gemittelte Firsthöhe. Die gemittelte Firsthöhe errechnet sich aus der für den jeweiligen Grundstücksbereich im zeichnerischen Teil festgesetzten Firsthöhe und der Größe der jeweiligen Fläche, die durch das Bauvorhaben in dem einzelnen festgesetzten Grundstücksbereich bedeckt wird.

3. Bauweise

3.1 Abweichende Bauweise wird festgesetzt und die Länge der Hauptgebäude auf 20m beschränkt. Bei Grundstücksbreiten über 30m gilt eine Begrenzung auf 25m für die Hauptgebäude.

3.2 Die Gebäudetiefe wird auf 10m beschränkt wenn eine auf dem Grundstück im vorgesehenen Baufeld im Mittel, natürliche Hangneigung von mehr als 20% vorhanden ist. Siehe Geländeschnitte als Anlage zum Bebauungsplan.

3.3 Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Mit Hauptgebäuden ist von den Grundstücksgrenzen der öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 5m einzuhalten, sofern nicht bereits ein Hauptgebäude mit geringerem Abstand besteht. Die Eintragungen im Plan sind maßgebend.

5. Bestandsschutz

5.1 Bauvorhaben, die bei Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes zulässig errichtet, vorhanden sind und für die der Bebauungsplan gegenüber dem Bestand Einschränkungen in den baulichen Festsetzungen enthält, gelten weiterhin als baurechtlich zulässige Nutzungen. Werden solche Bauten ersetzt oder verändert, gilt auch bei künftigen baulichen Maßnahmen der heutige zulässige bauliche Bestand als Obergrenze für die bauliche Ausnutzung.

5.2 Bei Abbruch und Neubau eines Hauptgebäudes ist die Baugrenze einzuhalten.

6. Ableiten des Niederschlagswassers
Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstükken –soweit hydrogeologisch möglich- zu versickern (z.B. Mulden-Rigolen-System).

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung

Es sind Sattel- und Walmdächer festgesetzt. Dachneigung siehe Planeintrag. Satteldächer können auch aus 2 in der Firstlinie um bis zu 1,00m unterschiedlich hohen Pultdächern bestehen.

Bei Doppelhäusern muß die Dachneigung einheitlich sein. Die Dachneigung des zuerst eingereichten Antrages ist maßgebend für die andere Haushälfte.

Bei einer Dachneigung von 35° und darüber sind Dachaufbauten (Dachgaupen) als Schleppgaupen und Dachöffnungen (Negativgaupen) bis zu einer Länge von jeweils 5,00m zugelassen. In der rechnerischen Zusammenfassung dürfen sie jedoch (einschl. evtl. vorh. Wiederkehr) insgesamt je Dachseite max. die halbe Hauslänge betragen. Sie sind mindestens 50cm, senkrecht gemessen, unterhalb des Firstes anzusetzen. Je Gebäudeseite ist nur eine Gaupenart gestattet. Dachaufbauten sind mit geneigter Dachfläche von mindestens 15° herzustellen.
Stehende Gaupen sind ab 25° Dachneigung zulässig.
Ein Wiederkehr ist 1,00m unter dem First anzusetzen und ist bis max. halbe Hauslänge zulässig.
Der Dachvorsprung, an Traufe –waagrecht gemessen- und Ortgang muß beim Hauptdach mindestens 0,50m betragen.
Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen für erneuerbare Energien sind zulässig und erwünscht, sie sind der Dachfläche soweit möglich, farblich anzupassen.

2. Dachdeckung

Für die Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Materialien in roten bis rotbraunen und anthrazit Farbtönen zulässig. Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Dacheindeckung und Farbe vorgeschrieben.

3. Nebengebäude und Garagen

Als Dachform für Nebengebäude und Garagen ist Satteldach, Walmdach, Pult- und Flachdach zugelassen. Extensiv begrünte Dächer sind erwünscht.
Garagen müssen einen Stauraum von mindestens 5,00m zur Grundstücksgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Im Bereich der steilen Böschungen nördlich der Straße *Zur Halde* kann ein geringerer Abstand zugelassen werden.
Der seitliche Abstand von Garagen, der Abstand von Stellplatzüberdachungen und Nebengebäudes einschließlich überragender Teile zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00m betragen.

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen eine der in Abschnitt II festgelegten örtlichen Bauvorschriften verstößt.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Flächen innerhalb des Wasserschutzgebietes

Das Gebiet befindet sich in der Schutzzone III B des Brunnens Allensbach-Hegne, die Schutzgebietsbestimmungen sind einzuhalten

2. Sicherung von Bodenfunden

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muß, ist der Beginn von Erdarbeiten mindestens 14 Tage vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schloßgarten 2, 78224 Singen, Tel. 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesdenkmalsamt Baden-Württ., Abt. Archäologische Denkmalpflege Freiburg, Marienstraße 10, 79098 Freiburg, Tel 0761/207120 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.

3. Bauen in der Erdbebenzone III

Das Plangebiet befindet sich in der seismographischen Zone III. Für Baukonstruktionen gelten die Regeln für das Bauen in Erdbebenzonen.

4. Vorschlagslisten für Pflanzmaßnahmen

Ziel der Vorschlagslisten ist es, aus landschaftsökologischen und –gestalterischen Gründen vorwiegend heimische Pflanzenarten zu verwenden die überwiegend aus den Vorschlagslisten des Landratsamtes entnommen sind.

Liste 1: Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer plantanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aria	Mehlbeeren
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Quercus petraea	Traubenesche

Liste 2: Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe

Liste 3: Verwendungsschwerpunkt:
lebende Einfriedigungen und geschnittene Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe

Liste 4: Verwendungsschwerpunkt:

- **Begrünung von Fassaden**
- **Eingrünung von Einfriedigungen (Zäunen)**

Clematis	Waldrebe (benötigt Rankhilfe)
Hedera helix	Efeu (selbstklimmend, für Schatten und Halbschatten
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie (selbstklimmend, für Schatten und Halbschatten)
Parthenocissus quinquefolie „Engelmannii"	Wilder Wein (selbstklimmend)
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii"	Wilder Wein (selbstklimmend)
Polygonum aubertii	Schlingenknöterich (benötigt Rankhilfe)

Liste 5: Streuobst Hochstämme, Sortenempfehlung

Amt für Landwirtschaft,
Landschafts- und
Bodenkultur, Stockach

Amt für Naturschutz
und Abfallrecht
Fachabteilung Naturschutz

Äpfel	Wuchsklima	Wuchsstärke	Baumreife	Schorffestigkeit	Feuerbrand	Fruchtgröße	Streuobstbau	Hausgarten / Gartenobstbau	Bemerkungen
Ananas Renette	u	-	O			+		x	geschmacklich sehr gut
Berlepsch	u	--	S			++		x	geschmacklich sehr gut
Blauacher Wädenswil	g	--	S			++	x		guter Mostapfel
Bohnapfel	g	---	O		-	++	x		sehr guter Mostapfel
Börtlinger Weinapfel	g	---	O		-	+	x		guter Mostapfel
Boskoop rot oder grün	u	---	O			+++	x	x	Koch- u. Backapfel, wertvoller Mostapfel
Brettacher	g	---	O		+	+++	x		für Naturlager geeignet
Gehrers Rambour	u	--	O		-	+++	x		Mostapfel(hohe Saftausbeute)
Geheimrat Oldenburg	g	--	S		+	++		x	Most- und Tafelobst
Gewürzluiken	u	--	O			++	x		alte Streuobstsorte
Glockenapfel	u	--	O			++		x	Most- und Tafelobst
Goldparmäne	g	--	S		+	++		x	besonderer Geschmack
Goldrenette v. Blenheim	u	---	O	-	-	+++	x		großkronige Bäume, alte Sorte
Graue Herbstrenette	g	--	O			++	x		Synonym; Lederapfel
Gravensteiner	u	---	S			+++	x	x	anfällig gegenüber Krankheiten
Jakob Fischer	g	---	S			+++	x		Kochapfel; Stammbildner
Jakob Lebel	g	--	S			+++	x	x	guter Kochapfel
Kaiser Wilhelm	g	---	O			+++	x		alte großkornige Streuobstsorte
Kardinal Bea	g	--	O			++	x		besonders für Höhenlagen
Ontario	u	-	O		-	+++		x	Blütenfrostempfindlich, Wintertafelsorte
Rewena	g	--	O	-	-	++	x	x	Mostapfel, säurereich.
Ribstons Pepping	u	--	S			++		x	
Rubinola	u	--	S	-		++		x	Tafelapfel
Topaz	u	--	O	-		++		x	Tafelapfel
Transparent	g	--	S			++	x		gute Winterfrosthärte
Trierer Weinapfel	g	--	O			++	x		sehr guter Mostapfel
Welschisner	g	---	O		-	++	x		Mostapfel, regelmäßiger Ertrag
Wiltshire	g	--	O			++	x		sehr guter Kochapfel
Winter-Rambour	g	---	O			+++	x		schöner Streuobstbaum
Zuccalmaglio	u	-	O			++		x	sehr aromatische Früchte

Wainüsse

unveredelt	g	--	O			++			spät blühend, stark variierend
veredelt Nr. 26	u	---	aO			++			Krankheiten unempfindlich
veredelt Nr. 139	u	--	eS			++			Kern füllt Schale vollkommen
Weinsberg 1	u	--	aO			+++			kleinkronig, günstiger PH 5,5 - 6,5

Birnen	Wuchsklima	Wuchsstärke	Baumreife	Schorfresistenz	Feuerbrand	Fruchtgröße	Straucobstbau	Hausgarten / Gartenobstbau	Bemerkungen
Gelbmöstler	g	---	O			++	x		anpassungsfähig, ertragreich,
Gellerts Butterbirne	u	---	S	+		+++		x	beliebte Tafelfrucht, genügend transportfest
Oberösterreichische Weinbirne	g	---	O		+	++	x		gute Mostbirne
Schweizer Wasserbirne	g	---	O.		-	++	x		sehr saftig, robust, wenig anfällig
Süßbirne	g	---	O			+	x		sehr gute Mostbirne
Stuttgarter Geißhirtle	g	--	S			+		x	bescheidene Ansprüche, krankheitenunempfindlich
Gute Graue	g	---	S			++	x		Frosthärte
Pastorenbirne	u	---	O		+	+++		x	Koch- u. Dörrbirne
Palmisch Birne	g	---	S	-	-	+	x		gute Most- u. Brennsorte, nichttragend

Kirschen süß	Wuchsklima	Wuchsstärke	Baumreife	Monilliaanfälligk.	Platzfestigkeit	Fruchtgröße	Scharkatoleranz		Bemerkungen
Gr. Schwarze Knorpelkirsche	u	--	4-5Kw	+	-	++			feinsäuerlich, gute Befruchtersorte
Hedelfinger Riesenkirsche	g	--	4-5Kw	+	-	++			sehr transportfest,
Schneiders späte Knorpel	u	---	5-6Kw	+	-	++			sehr gute geschmackliche Eigenschaften
Unterländer	u	--	4-5Kw	+	-	++			reicher Blütenstand
Schauenburger	g	--	7-8Kw	+	+	++			robuste Eigenschaften, platzfest

Sauerkirschen

Schattenmorellen	g	--	5-7Kw	-	-	++			hohe Erträge
Morellenfeuer	g	-	5-6Kw	+	+	++			sehr transportfest

Zwetschgen									Bemerkungen
Bühler Frühzwetschge	w	---	aA			++	+		selbstbefruchtend, hoher Ertrag
Deutsche Hauszwetschge	g	--	eS			++			verschiedene Typen
Fellenberg	u	--	eA			++			für sehr gute Lagen
Mirabellen Nancy	u	--	mA-aS			+			für Erwerbs- u. Selbstversorger
Althanns Reneklode	u	--	mA-mS			+++			selbstbefruchtend

Erläuterung:

Wuchsklima: *g = geeignet für ungünstiges Wuchskl.; u = ungeeignet für ungünstiges Wuchskl.*
Wuchsstärke: *• = schwach; • • = stark; • • • sehr stark*
Baumreife: *A = August; S = September; O = Oktober; N = November;*
a = Anfang; m = Mitte; e = Ende
Schorfresistenz: *+ = besonders stark anfällig; - = besonders wenig anfällig*
Feuerbrand: *+ = besonders stark anfällig; - = besonders wenig anfällig*
Platzfestigkeit: *+ = platzfest; - = platzempfindlich*
Moniliaanfälligkeit: *+ = weniger anfällig; - = anfällig*
Kirschenscharkaresistenz: *Kw*

GEMEINDE ALLENSBACH

Allensbach, den 31 März 2004

Kennerknecht, Bürgermeister