ALLENSBACH
am Bodensee

Sitzungsvorlage

Gemeinderat – Öffentliche Sitzung am 22.06.2021

TOP 5 Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Kloster Hegne-Wohnen im Tal“ Gemarkung Hegne - Offenlagebeschluss zur erneuten Beteiligung nach § 4a Abs.3 BauGB

Vorberatung:	TA-Sitzung am 16.06.2021
Verantwortliches Amt:	Hauptamt und Ortsbauamt
Sachgebiet:	Bebauungspläne
Haushaltsstelle:	5110.0000 HHST 4431.0300
Zeitrahmen:	2. Jahreshälfte 2021

Letzter Gemeinderatsbeschluss zu diesem Tagesordnungspunkt (22.09.2020):
Abwägung Offenlage und Satzungsbeschluss

Externe Sitzungsteilnehmer / Referenten:
-

Beteiligte Institutionen / Einrichtungen / Körperschaften:
LRA Konstanz, Kloster Hegne

Beschreibung der Haushaltssituation:
Für allgemeine Planungskosten 70.000,00 € im Haushalt vorgesehen. Hiervon sind bislang 26.000,00 € abgerufen worden.

Beschlussvorschlag

1. Die Durchführung der erneuten Beteiligung des Bebauungsplanentwurfs „Kloster Hegne-Wohnen im Tal“ gem. § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wird mit der Einschränkung beschlossen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden können.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die öffentliche Bekanntmachung und die Offenlage hierzu durchzuführen und die Ergebnisse hieraus dem Gemeinderat vorzulegen.

Beschlussinformationen

☒Offener Beschluss ☐Geheime Wahl ☐Kenntnisnahme
☒Bericht Mitteilungsblatt ☒Amtl. Bekanntm. ☐Benchmark
☐Befangenheit:

Anlagen:

1- Entwurf Satzung mit a) Begründung, b) bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und c) örtlichen Bauvorschriften vom 08.06.2021
2- zeichnerischer Teil des Bebauungsplans vom 08.06.2021

Sachverhalt

In der Gemeinderatssitzung am 17.12.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplangebiet „Kloster Hegne-Wohnen im Tal“ gefasst.

Auf dem eigenen Grundstück plant das Kloster in westlicher Ortsrandlage von Hegne die langfristige und nachhaltige Entwicklung eines kleinen Wohngebiets. Das Grundstück ist schon grundsätzlich als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Es fehlt noch die ausdrückliche städtebauliche Grundlage, also ein Bebauungsplan der Gemeinde.

Der Bebauungsplan wird als vorhabensbezogener Bebauungsplan aufgestellt. In diesem Verfahren beschließt die Gemeinde einen Bebauungsplan, der detailgenau an die zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abgestimmte Planung angepasst ist. Der Vorhabenträger (hier das Kloster Hegne) ist bei der Ausführung des Vorhabens dann ausdrücklich und explizit an diese Planung gebunden. Ergänzend wird eine Vereinbarung abgeschlossen, in der die Durchführungs- und Kostenregelungen vereinbart werden (Durchführungsvertrag). In der Regel trägt der Vorhabenträger bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Kosten der Gemeinde.

Die Aufstellung des Plangebiets erfolgt im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB, da sich das Gebiet im Anschluss an bestehende Wohnbebauung befindet.

Herr Architekt Wieser vom gleichnamigen Planungsbüro wurde von der Gemeinde mit der Planung beauftragt.

In der Sitzung des Gemeinderats am 26.05.2020 erfolgte der Beschluss zur Durchführung der Offenlage zum Bebauungsplangebiet. Die Bürgerbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und der übrigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 15.06.2020 bis 20.07.2020.

Die erforderliche Durchführungsvereinbarung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 22.09.2020 geschlossen. Im Anschluss daran wurde in der Gemeinderatssitzung vom 22.09.2020 über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen abgewogen und hierauf der Satzungsbeschluss gefasst. Eine Bekanntmachung des Bebauungsplans -und damit die Inkraftsetzung- ist bislang nicht erfolgt.

Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung durch das vom Kloster Hegne beauftragte Ingenieurbüro Andreas Baur wurde festgestellt, dass aufgrund einer Bodensenke im westlichen Teil des Plangebiets die Höhenlage der Erschließungsstraße im Plangebiet angehoben werden sollte. Die Erhöhung des Straßenniveaus macht hier die Anpassung der festgesetzten EFH-Höhen im südlichen Bereich des Plangebiets erforderlich. Weiter sind die Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der dezentralen Entwässerung anzupassen.

Zudem soll die Entwässerung nicht über dezentrale Versickerungsanlagen, sondern über eine Versickerungsfläche auf einer nahegelegenen Grünfläche außerhalb des Plangebiets erfolgen. Das hierfür vorgesehene Grundstück Flst.Nr. 402 Gemarkung Hegne befindet sich östlich des Plangebiets und befindet sich im Eigentum des Klosters Hegne.

Hierzu soll nun mit den entsprechend angepassten Planunterlagen eine erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB erfolgen.

Dem Offenlagebeschluss ist der Textteil zum Bebauungsplan vom 08.06.2021 mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung in **Anlage 1** beigefügt. Weiter ist hierzu der zeichnerische Teil des Bebauungsplans vom 08.06.2021 in **Anlage 2** beigefügt.

Die die artenschutzrechtliche Untersuchung zum Bebauungsplangebiet vom 30.11.2019 und der Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan vom 08.10.2020 waren bereits Gegenstand des Satzungsbeschlusses vom 22.09.2020. Diese können bei Bedarf auf der Homepage der Gemeinde Allensbach oder im Sitzungsportal der Gemeinde Allensbach bei den Sitzungsunterlagen zur Gemeinderatssitzung vom 22.09.2020 eingesehen werden.

Anlage 1a

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen
im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB
im beschleunigten Verfahren

„KLOSTER HEGNE - WOHNEN IM TAL“

Gemeinde Allensbach
Gemarkung Hegne

INHALT

1. ALLGEMEINES
2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE
3. BEBAUUNG
4. VERKEHR
5. IMMISSIONSSCHUTZ
6. VER- UND ENTSORGUNG
7. GEMEINBEDARF UND FOLGEEINRICHTUNGEN
8. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
9. STÄDTEBAULICHE DATEN UND KOSTEN

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Südwestrand des Ortsteils Hegne bildet die Fortsetzung des bebauten Gebietes „Im Tal" in nördlicher Richtung.

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flst. Nrn.:
420 Teil , 405 Teil, 428/2 Teil, 429, 455 Teil

Die exakten Grenzen des Plangebietes entsprechen dem Aufstellungsbeschluss und sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dargestellt. Die Größe des Plangebietes beträgt:

Plangebietsfläche 0,6677 ha

1.2 Verfahren

Der Bebauungsplan „Im Tal" kann als Bebauungsplan nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung weniger als 10 000 Quadratmetern (Nettobauland 5337 m² * GRZ 0,40 = 2135 m²) beträgt. Eine Kumulation mehrerer Bebauungsplanverfahren ist bei räumlicher Trennung im Baugesetzbuch für die Anwendung des § 13b BauGB nicht vorgesehen.

Die Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umweltverträglichkeit hat ergeben, dass es sich um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 der Anlage 1 zum UVPG handelt und es unter Ziffer 18.7 - Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen – einzuordnen ist. Aus Ziffer 18.7.2 Anlage 1 zum UVPG ergibt sich im Umkehrschluss ein Schwellenwert von 20.000 m² maximal zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO für die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls: nach § 7 Absatz 1 Satz 1 UVPG. Die Grundfläche ermittelt sich aus Nettobaulandfläche und Grundflächenzahl. Dabei muss darauf hingewiesen werden, dass der Schwellenwert der UVP-Pflicht nicht mit der Zulässigkeitsvoraussetzung des §13b BauGB zusammenhängt.

Im Schreiben vom 16.02.2020 führt der BUND Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (Geschäftsstelle Konstanz) an, dass alle derzeitigen Bebauungsplanvorhaben der Gemeinde Allensbach als kumulierende Vorhaben bei der UVP-Pflicht zusammen zu berücksichtigen sind. Jedoch geht der Einwender von einer falschen Flächenermittlung aus, denn er addiert nur die Plangebietsgrößen und nicht die voraussichtlichen Grundflächen.

Folgende Plangebiete der Gemeinde Allensbach sollen nach § 13 b BauGB entwickelt werden

Plangebiet	Gesamtfläche	Nettobauland	GRZ	Grundfläche
„Kloster Hegne – Wohnen im Tal"	0,6677 ha	0,5337 ha	0,40	2.135 m2
„Bildösch Nord", Hegne	1,1634 ha	0,8143 ha	0,40	3.257 m2
„Breite", Kaltbrunn	2,3720 ha	1,7932 ha	0,40	7.173 m2
Gesamt				12.565 m2

Damit liegt die Gesamtgrundfläche aller Bebauungspläne unter 20.000 m2 und eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Es sind keine Vorhaben vorgesehen, die einer Pflicht zur

Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Das Plangebiet ist allgemeines Wohngebiet – gemäß § 4 der BauNVO mit dem Schwerpunkt Wohnen geplant, so dass die Zulässigkeit von Wohnnutzungen gegeben ist und es grenzt direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Das beschleunigte Verfahren bietet gegenüber dem Regelverfahren nachfolgende wesentliche Verfahrenserleichterungen, die der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach mit Aufstellungsbeschluss beschlossen hat:

- Möglichkeit des Verzichts auf frühzeitige Unterrichtung und Erörterung
- Wahlfreiheit, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder eine öffentliche Auslegung durchzuführen
- Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht
- Verzicht auf zusammenfassende Erklärung

1.3 Verfahrensvermerke

Die Daten zu den einzelnen Verfahrensschritten werden fortlaufend im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans nachgetragen und ergänzt.

In der Sitzung des Technischen Ausschusses wurde gemeinsam mit dem Ortschaftsrat Hegne am 16.10.2019 über das Vorhaben „Koster Hegne - Wohnen Im Tal" beraten.

In der Sitzung vom 17.12.2019 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2019 veröffentlicht.

Der Ortschaftrat Hegne hat in der Sitzung vom 25.05. den Entwurf beraten. Der Gemeinderat hat dem Entwurf des Bebauungsplans in der Sitzung vom 26.05.2020 zugestimmt und beschlossen die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 zu beteiligen und den Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 öffentlich auszulegen.

Die Offenlegung fand in der Zeit vom 15.07.2020 bis 20.07.2020 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 24.08.2020 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom 22.09.2020 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst.

Im Rahmen der detaillierten Tiefbauplanung wurde festgestellt, dass die Straßenführung auf Niveau des bestehenden Geländes im Bereich des Grundstücks Nr. 5 einen Tiefpunkt bilden würde, der die Entwässerung bei Starkregenereignissen im natürlichen Gefälle verhindert und gegebenenfalls zur Gefährdung der südlich angrenzenden Gebäude führen kann. Aus diesem Grund soll

die interne Erschließungsstraße auf ein gleichmäßiges Gefälle zwischen den beiden Anschlusspunkten angehoben werden und das Gelände, sowie die Erdgeschossfußbodenhöhen auf den Grundstücken entsprechend angepasst werden. Um die Mischwasserkanalisation zu entlasten, soll das Plangebiet im Trennsystem entwässert und das unbelastete Regenwasser auf einer privaten Fläche des Klosters Hegne über Retentionsmulde zur Versickerung gebracht werden. Die bisherigen Maßnahmen zur Rückhaltung und zeitverzögerten Ableitung mit Hilfe von Zisternen ist nicht mehr zwingend notwendig.

Der Gemeinderat hat dem Entwurf des Bebauungsplans in der Sitzung vom 22.06.2021 zugestimmt und beschlossen den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen, mit der Einschränkung, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Die Offenlegung fand in der Zeit vom __.__.2021 bis __.__.2021 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum __.__.2021 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom __.__.2021 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst.

1.4. Vorhabenträger

Das Kloster Hegne hat beim Planungsbüro Plösser, Friedrichshafen den Bereich überplanen lassen und die Bebauung des Gebiets mit Doppelhäusern vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich, bis auf die teilweise in den Geltungsbereich einbezogene Straße „Im Tal", im Eigentum des Klosters Hegne. Dieses will das Baugebiet als Vorhabenträger entwickeln. Hierzu wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem Einzelheiten der zu erbringenden Leistungen und der Kostenübernahme mit dem Vorhabenträger vereinbart werden.

Sämtliche Kosten für das Bebauungsplanverfahren, für den Bau von erforderlichen Erschließungsanlagen mit allen Ver- und Entsorgungsleitungen, für Bodenordnung, für Vermessung, für Planung, für wasserrechtliche Verfahren und für alle erforderlichen Gutachten etc. trägt der Vorhabenträger.

Für die Erschließung ist die Anlage zusätzlicher Straßen im Plangebiet sowie der Umbau eines Teils der angrenzenden Verkehrsflächen erforderlich. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sollen nach Fertigstellung in die Baulast der Gemeinde Allensbach übergehen. Der Ausbaustandard wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags geregelt.

Ebenfalls im städtebaulichen Vertrag wird die Absicherung gegebenenfalls notwendiger artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen geregelt.

1.5 Bedarfsermittlung

Die stetige Entwicklung des Klosters und seiner Betriebe hat in den vergangenen Jahren zu einer stark gestiegenen Anzahl von Mitarbeitern geführt. Derzeit plant das Kloster die Erweiterung des Schulbereichs Marianum durch den Bau eines weiteren Schulkomplexes. Insbesondere mit Erweiterung der Realschule Marianum mit einem zweiten Zug von 170 Schülern in 6 Klassen im ersten

Abschnitt werden zahlreiche neue Lehrer benötigt. Zur Akquise qualifizierter Mitarbeiter ist das Angebot von geeignetem Wohnraum ein wichtiger Standortfaktor. Die im bebauten Ort noch vorhandenen Baulücken sind im privaten Eigentum und werden für späteren Eigenbedarf zurückgehalten und stehen hierzu nicht zur Verfügung. Das Kloster Hegne beabsichtigt die Schaffung von Baugrundstücken zur Bebauung in Erbpacht durch Mitarbeiter der Werke und Einrichtungen, die vom Kloster in Trägerschaft betrieben werden. Dabei schließt das Plangebiet als dritter Abschnitt die Entwicklung des Baugebiets „Im Tal" ab.

Das Statistische Landesamt hat zuletzt für die Gemeinde Allensbach die Anzahl der Wohngebäude mit 1626 und der Wohnungen mit 3664 bei einem Einwohnerstand von 7126 bestimmt. Dies entspricht etwa 1,95 Einwohner je Wohnung. Das Statistischen Landesamt weist zudem eine Wohnbaufläche von 111 ha, einer Gemischten Baufläche von 17 ha und sonstiger Flächen mit 11 ha aus und somit 51 EW/ha. Dies entspricht genau den Orientierungswerten der Einwohnerdichte der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise.

Auf Basis der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden- Württemberg vom 23.05.2013 soll für Bebauungspläne der geplante Bedarf an Wohnbauflächen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB nachgewiesen werden. Dabei wird von einem Wachstum von 0,3 % p.a. des Planungszeitraumes ausgegangen.

Im Teilort Hegne sind etwa 891 Einwohner gemeldet. Entsprechend der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise ist bei einer Entwicklung von 0,3 % pro Jahr auf einen Zeitraum von 15 Jahren mit einem Zuwachs von 40 Einwohnern anzusetzen. Für den Landkreis Konstanz wird außerdem von einem statistischen Einwohnerzuwachs von 2,3 % ausgegangen. Hieraus ergibt sich für den Ortsteil Hegne ein zusätzlicher Zuwachs von 21 Einwohnern. Die prognostizierte Einwohnerentwicklung liegt deshalb insgesamt 61 Personen.

Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden- Württemberg vom 23.05.2013 weist außerdem darauf hin, dass örtliche und regional bedingte Besonderheiten, die ggf. zu besonderem Bedarf oder auch minderem Bedarf führen können, sowie ggf. regionalplanerische Vorgaben zur Wohnbauflächenentwicklung mit in die Bewertung einzubeziehen sind. Insbesondere im Regionalplan ist explizit vorgesehen, dass in der Gemeinde Allensbach ein Siedlungsbereich denkbar ist, der in der direkten Lage zum schienengebundenen ÖPNV zur Entlastung der Wohnbauflächenentwicklung von Konstanz beitragen kann. Die Studie „Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg" der L-Bank im Rahmen der Wohnraum-Allianz (Stand 04.10.2017) stuft den Landkreis Konstanz als Typ C mit einem sehr angespannten Wohnungsmarkt ein. Die Wohnungsmärkte des Typs C zeichnen sich durch eine im Landesvergleich durchschnittliche Wohnungsnachfrage (4,3 %) aus. Die in den Jahren 2011 bis 2015 aufgebaute „Wohnungsbaulücke" in Baden-Württemberg von ca. 88.000 Wohnungen lässt sich auf Kreisebene differenzieren. Sie liegt im Landkreis Konstanz bei etwa 2.200 Wohnungen und etwa bei einem Anteil 1,7 % am Gesamtbestand. Ausgehend von 891 Einwohnern in Hegne kann somit von einem zusätzlichen Bedarf von mindestens 15 Einwohnern ausgegangen werden. Die Einwohnerentwicklung zwischen dem Jahr 2011 von 6885 Einwohnern in das Jahr 2019 mit 7133 Einwohnern entspricht exakt 0,4 % pro Jahr. Da der Siedlungsdruck auf die Kreisstadt Konstanz deutlich höher ist als auf die Hegau Gemeinden im Landkreis muss für den Bodanrück von einem deutlich höheren Bedarf ausgegangen werden. Somit kann von einer im Regionalplan bereits vorgesehenen Entwicklung von 0,5 % pro Jahr auf einen Zeitraum von 15 Jahren mit einem Zuwachs von 67 +21 = 88 Einwohnern ausgegangen werden. Unter Berücksichtigung eines Flächenbedarfs von 50 EW/ha ergibt sich bei einem Einwohnerzuwachs von 88 Personen ein Flächenbedarf von 1,76 ha.

Im Schreiben vom 16.02.2020 führt der BUND Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (Geschäftsstelle Konstanz) im Rahmen einer eigenen Plausibilitätsprüfung mehrere Baulücken im Teilort Hegne auf. Jedoch werden bei der möglichen Anzahl von Wohneinheiten und der Anzahl neuer Einwohner die Einschränkungen durch Bebauungspläne und Schutzgebiete nicht berücksichtigt.

Schlossbergstr. Flst. Nr. 532	GRZ 0,25	-> 400 m2 GF	-> 280 m2 WF	-> 4 WE	-> 8 EW
Hirschweg Flst. Nr. 624	GR 140 m2	> 280 m2 GF	-> 196 m2 WF	-> 2,5 WE	-> 5 EW
Hirschweg Flst. Nr. 625	GR 140 m2	-> 280 m2 GF	-> 196 m2 WF	-> 2,5 WE	-> 5 EW
Am Hochfirst Flst. Nr. 519	Grünfläche nicht bebaubar				
Im Tal (Fls.t Nr. 519	Anbauverbotszone			-> 3 WE	-> 6 EW
Im Bildösch Flst. Nr. 644	max. 2 WE				-> 5 EW
Im Bildösch Flst. Nr. 638	GR 100 m2	> 200 m2 GF	->140 m2 WF	-> 2 WE	-> 4 EW

Hieraus ergeben sich lediglich 33 EW. Da die Grundstücke im privaten Eigentum sind muss aber davon ausgegangen werden, dass die Aktivierungsrate der Baulücken deutlich geringer liegt und somit nicht die gesamten Baulücken innerhalb einer Frist von 15 Jahren bebaut werden können.

Zur Verifizierung wurden alle Baulücken und Fläche zur Nachverdichtung im Teilort Hegne mit insgesamt 1,1267 ha ermittelt. Berücksichtigt man dabei jedoch eine Aktivierungsrate von Baulücken gemäß dem Forschungsprojekt PFIF mit ca. 1,5 % pro Jahr, so ergibt sich bis zum Jahr 2035

nur eine zu aktivierende Fläche von 0,25 ha und somit ein Bedarf zur Ausweisung von Neubaugebieten von ca. 1,51 ha.
(rosa : unbebaute Grundstücke gem. BUND – rot : weitere Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten)

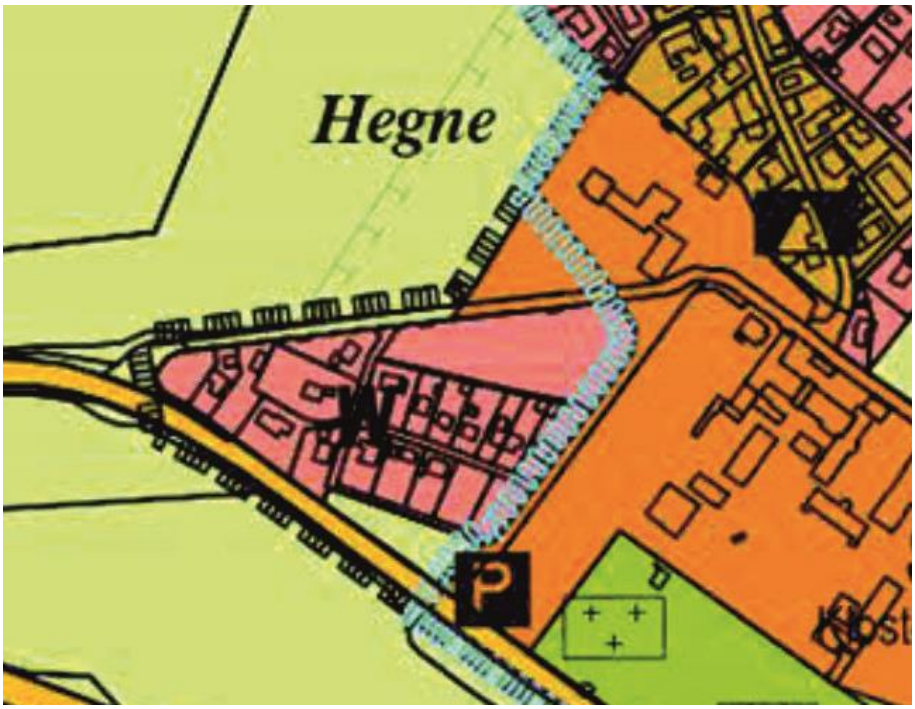
Das Plangebiet Wohnen im Tal dient ausschließlich den Mitarbeitern des Klosters Hegne. Es entstehen maximal 19 Wohneinheiten und somit Wohnungen für maximal 19 Mitarbeiter und bei einer sicherlich gegenüber dem Gemeindedurchschnitt erhöhten Belegungsdichte von 2,5 Einwohner je Wohneinheit für maximal 47 Einwohner. Der Mitarbeiterstand gemäß der Homepage des Klosters wird mit ca. 300 Personen angenommen. Bei einer durchschnittlichen Familienstärke mit 2,5 Personen entspräche dies einem Teilort mit 750 Personen. Eine Entwicklung von Wohnbauflächen für insgesamt 47 Personen in 15 Jahren entspricht somit einer Eigenentwicklung von 0,42%. Damit können die entstehenden Wohnbauflächen eigenständig für das Kloster betrachtet und als plausible Eigenentwicklung dargestellt werden und müssen nicht oder nur bedingt auf den Bedarf nach der Plausibilitätsprüfung für den Teilort Hegne angerechnet werden.

1.6 Abwägungsgebot

Laut § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dem wird beim vorliegenden Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen Rechnung getragen. Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß begrenzt. Die Gemeinde Allensbach hat auf der Grundlage von § 1, Abs. 6, BauGB die öffentlichen Belange, die Belange des Städtebaues, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, die Belange des Vollzuges, die Belange der Wirtschaftlichkeit sowie die privaten Belange abgewogen und darauf den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.

1.7 Bezug zum Flächennutzungsplan und zum Landschaftsplan

Nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Konstanz – Allensbach – Reichenau ist die Plangebietsfläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO als Wohnbaufläche dargestellt.



1.8 Bodenordnung

Die Bauflächen im Plangebiet sind im privaten Eigentum des Klosters Hegne. Die Kosten für die Planung sowie die Durchführung aller Erschließungsmaßnahmen werden durch den Vorhabenträger getragen. Hierzu wird ein Durchführungsvertrag vereinbart. Die privaten Straßenflächen sollen nach den gemeindlichen Qualitätsanforderungen ausgebaut werden, um eine spätere Übernahme und Widmung zu ermöglichen.

2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE

2.1 Städtebauliche Gestaltung

In einem Teilbereich entlang der Zufahrtstraße zum Ortskern bildet die Bebauung den künftigen Ortsrand. Gleichzeitig leitet die Bebauung über zur Verdichtung im Ortskern. Aus diesem Grund soll die Bebauung eine entsprechende Verdichtung und Gebäudehöhe erfahren. Die Häuserzeilen sollen sich entlang der Höhenlinien entwickeln und dem Landschaftsbild unterordnen. Zudem sollen entsprechende zeitgemäße Bauformen wie Flachdachgebäude ermöglicht werden.

Um das äußere Erscheinungsbild des Neubaugebietes in das bestehende Ortsbild zu integrieren werden Örtliche Bauvorschriften erlassen.

2.2 Ökologische Planungsziele

Das Plangebiet entwickelt sich am leicht geneigten Südhang zwischen der Straße im Tal, die die Zufahrtsstraße zum Ortskern darstellt und dem bestehenden Ortsrand des Plangebiets „Im Tal"

Das Plangebiet wird als Grünland bewirtschaftet. Naturschutzrechtlich geschützte Flächen befinden sich nicht im Plangebiet. An die Straße „Im Tal" grenzen nördlich das Landschaftsschutzgebiet „Bodanrück" und das Vogelschutzgebiet „Bodanrück" an.

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Untersuchungen zum Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung gem. § 44 BNatSchG durch das Büro SeeConcept erstellt. Gemäß den vorliegenden Kenntnissen über z.B. „streng geschützte" Arten (gem. BNatSchG, Vogelschutzrichtlinie, FFH-Richtlinie)/ „Rote Liste-Arten", können durch die Nutzung der Flächen im Zuge einer Überbauung, erhebliche Beeinträchtigungen, auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen, ausgeschlossen werden.

Der Plan wird nach § 13b BauGB (als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB) und den damit verbundenen erleichterten Voraussetzungen aufgestellt. Der Gemeinderat hat mit Aufstellungsbeschluss auch den Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht gem. § 13 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Das Gebiet besitzt entsprechend der vorhandenen Habitatstrukturen für die betroffenen Schutzgüter insgesamt eine durchschnittliche (geringe bis mittlere) Bedeutung. Auch das angetroffene durchschnittliche Artenspektrum bei den Vögeln spiegelt dies wider. Infolge einer geplanten Bebauung für die „besonders" und „streng geschützten" Arten sind jedoch insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen zu befürchten.

Um den Wasserabfluss zu reduzieren, werden für befestigte Flächen nur offenporige Beläge zugelassen. Das unbelastete Dach- und Oberflächenwasser muss soweit als möglich auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden. Zur zusätzlichen Regenwasserrückhaltung sind auf den Grundstücken dezentrale Regenwassersammelbehälter (Zisternen) zu unterhalten.

Das Schutzgut „Boden" wird durch die zusätzliche Bebauung beeinträchtigt. Neben der Minimierung der Oberflächenversiegelung wird – wo entsprechende Maßnahmen notwendig werden - auf fachgerechten Abtrag, ordnungsgemäße Lagerung und Wiederverwendung des Bodenabtrags/-aushubs Wert gelegt.

Schutzgebiete

Schutzgebiet	**Betroffenheit geplante Bebauung**	
FFH-Gebiet	nein [X]	ja, [ ] Name:

Vogelschutzgebiet	nein X	ja, Name:
Regionaler Grünzug lt. Regionalpl	nein X	ja,
Grünzäsur lt. Regionalplan	nein X	ja,
Vorrangbereich für wertvolle Biotope lt. Regionalplan	nein X	ja,
Vorrangbereich für Überschwemmungen lt. Regionalplan	nein X	ja,
Naturschutzgebiet	nein X	ja, Name:
Landschaftsschutzgebiet	nein X	ja, Name:
Naturdenkmal	nein X	ja,
Besonders geschütztes Biotop ger § 32 NatSchG	nein X	ja,
Waldbiotop gem. § 30a LWaldG	nein X	ja,
Bannwald	nein X	ja,
Schonwald	nein X	ja,
Wasserschutzgebiet	nein X	ja, Name:
Überschwemmungsgebiet	nein X	ja, Name:

Wasserschutzgebiet

Der Bebauungsplan liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebiets Setze und Tiefbrunnen Hegne neu – 2003. Die Verbote und Rechtsverordnungen sind entsprechend einzuhalten.

3. BEBAUUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Zur harmonischen Anpassung an die umgebende Siedlungsstruktur und entsprechend der Eigenart der angrenzenden Gebiete wird das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der vorhandenen Straßenbreite und um denkbare Störungsquellen durch unverträgliche Nutzungen für das Areal möglichst gering zu halten, werden die in § 4, Abs. 3 genannten ausnahmsweise möglichen Nutzungen ausgeschlossen. Aus diesem Grunde ist auch die Entwicklung von überwiegender Ferien- und Wochenendhausnutzung unerwünscht und soll durch die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten eingeschränkt werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich einerseits an der näheren Umgebung orientieren und andererseits eine angepasste Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen zulassen.

Unter Fortsetzung vorhandener Strukturen wird das Maß der baulichen Nutzung mit folgenden Kenngrößen festgesetzt:

- Grundflächenzahl
- Höhe der baulichen Anlagen beschränkt auf 2 Vollgeschosse bei maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen,
- Abgrenzung der bebaubaren Flächen durch Baugrenzen,

Der Bebauungsplan sieht den Bau von freistehenden Wohnhäusern als Einzel- oder Doppelhaus vor. Doppelhäuser werden jedoch soweit begrenzt, dass die beiden Hausteile insgesamt nicht über das Bauvolumen eines großen Einzelhauses hinausgehen.

Die Dachlandschaft in Wohngebieten des Ortsteil Hegne ist geprägt von Satteldächern. Trotzdem soll dem Grundstückseigentümer ermöglicht werden auch Gebäude mit Flachdach zu erstellen.

Damit auch die grenznahen Wandflächen im Verhältnis zur bestehenden Einfamilienwohnhausbebauung harmonisch bleiben, wird festgesetzt, dass das oberste Dachgeschoss nur als zurückgesetztes Attikageschoss zulässig ist. Die südliche Außenwand der zurückgesetzten Attikafassade muss einen Rücksprung von mindestens 2,25 m aufweisen

4. VERKEHR

4.1 Verkehrserschließung

Fünf Doppelhaushälften werden über die Zufahrtsstraße zum Ortskern „Im Tal" erschlossen. Deren Ausbau ist ausreichende um als Sammelstraße das zusätzlichen durch die Bebauung entstehende Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

Der Ausbau der inneren Erschließung erfolgt als verkehrsberuhigte Wohnstraßen. Das Plangebiet wird durch eine Spielstraße gemäß VZ 325 STVO erschlossen. Da innerhalb dieser Zone das Parken auf der Straße nicht zulässig ist, werden auf der Nordostseite 9 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Im Rahmen der detaillierten Tiefbauplanung wurde festgestellt, dass die Straßenführung auf Niveau des bestehenden Geländes im Bereich des Grundstücks Nr. 5 einen Tiefpunkt bilden würde, der die Entwässerung bei Starkregenereignissen im natürlichen Gefälle verhindert und gegebenenfalls zur Gefährdung der südlich angrenzenden Gebäude führen kann. Aus diesem Grund wird die interne Erschließungsstraße auf ein gleichmäßiges Gefälle zwischen den beiden Anschlusspunkten angehoben und der Tiefpunkt dadurch beseitigt werden. Hierdurch wird die Straße zunächst bis zu 1,5 m angehoben. Infolge dessen muss das Gelände auf den Grundstücken entsprechend angepasst werden. Da Auffüllungen und Abgrabungen auf 1,50 m beschränkt sind, müssen die Regelungen entsprechend angepasst werden. Außerdem werden die Gebäude entsprechend etwa 25 cm über das Straßenniveau angehoben und im Rechtsplan die EFH-Höhen der Grundstücke Nr. 5 – 12 entsprechend der Bordsteinhöhe angepasst werden. Außerdem werden im Rechtsplan die notwendigen Böschungen für der Straße entsprechend den Textlichen Festsetzungen eingetragen.

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit beim Ein- und Ausfahren in Garagen und seitlich geschlossenen Car-Ports wird ein Vorplatz von 5,50 m Tiefe in Verbindung mit Vorgaben zur Einfriedigung

dieser Bereiche festgesetzt. Der Vorplatz vor Garagen kann als zusätzliche PKW-Stellfläche genutzt werden.

Grenzbauten auf Baugrundstücken (Garagen) müssen entlang der Straßenkanten einen Abstand von 75 cm einhalten. Dies soll Beschädigungen von Gebäuden durch Schneeräum- und Straßenreinigungsgeräte sowie durch überstehende Teile und Ladungen von Lastkraftwagen und landwirtschaftlichen Fahrzeugen verhindern.

4.2 Gehwege

Da mehrere Grundstücke über die Zufahrtsstraße zum Ortskern „Im Tal" erschlossen werden, wird in diesem Bereich ein neuer Gehweg mit 1,5 m angelegt. Zur Gestaltung der Ortseinfahrt wird der Gehweg von der Straße durch einen 2m breiten Grünstreifen mit öffentlichen Parkplätzen abgesetzt.

5. VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene öffentliche Kanalnetz im Trennsystem. Die verunreinigten Abwässer werden der Kläranlage zugeführt.

Um den Anteil des unbelasteten Oberflächenwassers möglichst gering zu halten, wird festgesetzt, dass nicht oder nur schwach verunreinigte Oberflächenwässer (Dachwasser, Hofentwässerung) über Retentionsflächen zur Versickerung auf den Baugrundstücken zu führen sind. Ein Notüberlauf kann an die Kanalisation angeschlossen werden. Der Einbau von Regenwasserkleinspeichern zur Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung wird empfohlen.

Für den Fall, dass aus geologischen Gegebenheiten eine Versickerung von Oberflächenwässern nicht möglich ist, muss ein Regenwasserkleinspeicher mit entsprechendem Puffervolumen mit zeitverzögerter Ableitung eingebaut werden.

5.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser obliegt der Gemeinde Allensbach und ist gesichert. Regenwassernutzungsanlagen sind zugelassen, soweit sie den Forderungen der Hygiene und der Gemeindewasserversorgung (Wasserwerk) entsprechen.

5.3 Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 sichergestellt und die erforderlichen Löschwasserentnahmestellen werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten eingeplant und ausgeführt.

5.4 Strom, Gas, Telekommunikation

Die Leitungsnetze für die Stromversorgung und Telekommunikation sind vorhanden. Die erforderlichen Versorgungsleistungen werden zur Verfügung gestellt von:

- Telefon	Telekom Ravensburg
- Strom	EnBW, Tuttlingen
- Gas	Erdgas Südwest, Ettlingen
- TV-Kabel	Kabel-BW

- Wasser Wasserwerk Allensbach
- Abwasser Ortsbauamt Allensbach

5.5 Müllbeseitigung

Anfallender Hausmüll (getrennt nach Biomüll und Restmüll) sowie Wertstoffe werden von öffentlich beauftragen Firmen abgefahren.

6. GEMEINBEDARF UND FOLGEEINRICHTUNGEN

6.1 Spielplatzbedarf

Für Kleinkinder stehen auf den Wohngrundstücken ausreichende private Spielflächen zur Verfügung. Die größeren Kinder nutzen erfahrungsgemäß neben den öffentlichen Spielplätzen auch die angrenzende freie Landschaft für ihre Spiele. Somit besteht für das neue Baugebiet kein Bedarf zur Anlegung eines weiteren öffentlichen Spielplatzes.

6.2 Sonstige Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Einrichtungen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

6.3 Weitere Folgeeinrichtungen

Kindergärten, die Grundschule, eine Realschule und sozialpädagogisches Gymnasium sowie kulturelle und kirchliche Einrichtungen sind im Teilort Hegne vorhanden. Weiterführende Schulen gibt es in der Nachbarstadt Konstanz.

Ladengeschäfte für den täglichen Bedarf, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen befinden sich im Kernort Allensbach.

7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Zur Regelung einer geordneten Gestaltung, der Einordnung in das gewachsene Bild des Ortskernes und der gewünschten Gliederung der Grünstrukturen macht die Gemeinde von § 74 LBO Gebrauch und erlässt nach getrennter Satzung die „Örtlichen Bauvorschriften –Kloster Hegne – Wohnen im Tal".

7.1 Dachformen

Die Dachlandschaft in Hegne ist geprägt von Satteldächern. Da der Bau von Flachdächern sich wieder wachsender Beliebtheit erfreut sollen auch diese zugelassen werden. Im Allgemeinen Wohngebiet soll die Hauptgebäudehöhe dabei auf zwei Vollgeschosse beschränkt werden und die Dachgeschosse gem. § 2 Abs. 6 Nr. 2 mit max. 75 % Grundfläche des darunterliegenden Geschosses

als Attikageschoss ausgebildet werden. Damit diese nicht störend in Erscheinung treten, müssen sie allseitig südseitig mindestens um 2,25 m zurückgesetzt sein.

7.2 Dachneigung

Mit der Festsetzung bestimmter Dachneigungen wird ein ortstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen.

7.3 Doppelhäuser

Aus Gründen des Ortsbilds sollen zusammengehörenden Doppelhaushälfte eine bauliche und optische Einheit bilden. Daher muss auf der Grenze profilgerecht gebaut und die Dacheindeckung und Fassadengestaltung einheitlich erstellt werden.

7.4 Grundstücksflächen

Die Häuser sollen sich dem Landschaftsbild unterordnen und dem Hangverlauf der vorhandenen Geländesituation folgen. Lediglich die Baumpflanzungen sollen die Silhouette der Dachlinien auflösen.

Um die positive grüngestalterische Gesamtwirkung insbesondere des Straßenraumes zu unterstützen wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Aus ökologischen Gründen sind geschotterte Gartenflächen mit Ausnahme von Traufstreifen oder ökologisch hochwertigen Steingärten in Verbindung mit Trockenmauern, nicht zulässig.

7.5 Einfriedungen

Im dörflichen Bereich hat die halböffentliche Vorzone der Gebäude als Übergangsbereich zwischen Privatheit und Öffentlichkeit die Doppelfunktion einer gewissen Abgeschlossenheit und gleichzeitiger nachbarlicher Kommunikation. Mit Aussagen zur Materialverwendung soll ein zu massives „Abschotten" der einzelnen Grundstücke vermieden und die Hausgärten als Bestandteil des Siedlungs- und Straßenbildes erlebbar gemacht werden. Aufgrund der negativen visuellen Wirkung ist die Verwendung von Stacheldraht und Nadelgehölzhecken mit Ausnahme von Eiben nicht zulässig. Aus gleichen Gründen sind Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig" wirkender Einfriedungen werden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche getroffen. So dürfen diese zur öffentlichen Verkehrsfläche - gemessen ab Oberkante - nicht höher als 0,80 m sein. Dies dient auch der Sicherheit anderer Verkehrsteilnehmer beim Ausfahren aus Garagen und Stellplätzen.

Die Einfriedungen sind kleintierfreundlich zu gestalten, um eine potentielle Barriere-Wirkung abzumildern.

7.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Mit der Begrenzung von Aufschüttungen und Abgrabungen soll der Eingriff in den natürlichen Schichtaufbau des Hangs reduziert werden. Außerdem soll dadurch ein harmonischer Übergang des Baugebiets zur offenen Landschaft erreicht werden. Es ist nicht gewünscht, dass die Hanggrundstücke mittels Böschungen und Stützmauern eingeebnet werden. Nivellierungen des Geländes und damit verbundene Anschüttungen von hohen Böschungen stören das Landschaftsbild. Es werden deshalb Festsetzungen zu den zulässigen Geländeveränderungen getroffen.

Damit nicht sogenannte „Erdhügel" für Terrassen und die Gründung von nicht unterkellertem Gebäude extrem aufgeschüttet werden, wird die maximale Veränderung von Aufschüttungen auf 1,5 m begrenzt. Um das vollständige Freigraben ganzer Geschosse auszuschließen und insbesondere Hangseitig nicht geschosshohe Geländeeinschnitte ohne statische Sicherung des Hangs zu schaffen, werden Abgrabungen ebenfalls auf eine Höhe von 1,5 m begrenzt.

Infolge der Anhebung der internen Erschließungsstraße und der Erweiterung der Straße „Im Tal" durch Grünstreifen und Gehweg müssen zur Angleichung der Grundstücke an den Straßenverlauf Anschüttungen zum Teil über 1,50 m Höhe vorgenommen werden. Um trotzdem einen schonenden Umgang mit Geländeveränderungen sicherzustellen und das Einplanieren gesamter Grundstücke auszuschließen, werden die erhöhten Auffüllungen nur in durch Planzeichen ausgewiesenen Flächen zugelassen.

Stützmauern sollen aus Gründen des Landschaftsbilds den Charakter von Weinbergmauern haben. Da diese Trockenmauern in der Höhe auf statischen Gründen begrenzt waren, werden alle Stützmauern auf eine Höhe von 1,0 m begrenzt.

7.7 Regenwasserbehandlung

Zur Reduktion des Niederschlagabflusses und der damit verbundenen Gefahren von Überschwemmungen soll der Wasserhaushalt so gering wie möglich beeinträchtigt werden. Zur Vermeidung bzw. Minimierung des Oberflächenwasserabflusses soll der Versiegelungsgrad befestigter Flächen beschränkt werden und das Wasser durch geeignete Belagsarten dem Untergrund zugeführt werden. Außerdem wird empfohlen, dass nicht oder nur schwach verunreinigte Oberflächenwässer (Dachwasser, Hofentwässerung) über Retentionsflächen zur Versickerung auf den Baugrundstücken zu führen sind. Ein Notüberlauf kann an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Mit der dezentralen Versickerung des Dachwassers soll die Grundwasserbildung gefördert werden. Da aufgrund des Hanges und der kleinen Grundstücke die Versickerung problematisch und Vernässung der darunterliegenden Grundstücke unzulässig ist, ~~soll alternativ durch Speicherung des anfallenden Regenwassers und zeitverzögerten Abgabe der Abfluss in den Vorfluter reduziert werden. Zur Rückhaltung von Regenwasser muss dann ein Regenwasserspeicher mit mindestens 5 m³ Inhalt, und einem zusätzlichem Puffervolumen entsprechend der Dachfläche und integrierter Schwimmerdrossel eingebaut werden, die innerhalb von sieben Stunden ein freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag schafft. Der Überlauf kann direkt an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.~~ und um die Mischwasserkanalisation zu entlasten soll das Plangebiet im Trennsystem entwässert und das unbelastete Regenwasser auf einer privaten Fläche des Klosters Hegne auf Flst. Nr. 402 über eine Retentionsmulde zur Versickerung gebracht werden. Ein Notüberlauf wird an den Mischwasserkanal angeschlossen. Da die Versickerung auf privatem Gelände stattfindet sind entsprechende dingliche Sicherungen notwendig. Die ursprünglich geplanten Maßnahmen zur Rückhaltung und zeitverzögerten Ableitung mit Hilfe von Zisternen ist nicht mehr zwingend notwendig.

7.8 Schutzmaßnahmen vor Hangwasser

Durch die Hanglage können Schichtenwässer auftreten. Deren freie Ableitung muss trotz Bebauung weiterhin sichergestellt werden. Das Schichtwasser darf nicht dem Straßenkörper zugeführt werden. Drainagen dürfen nicht an die kommunalen Entwässerungssysteme angeschlossen werden, sondern deren Wasser muss wieder dem Untergrund zugeführt werden. Eine schadlose Ableitung während der Bauzeit ist ebenfalls sicherzustellen.

7.9 Ruhender Verkehr, Park- und Stellplätze

Die dörfliche Struktur des Teilort Hegne führt zu einem hohen Motorisierungsgrad. In der Wohnstraße ist wegen der Ausbaubreite und der freizuhaltenden Grundstückszufahrten das Parken nur in sehr beschränktem Maß möglich. Die aus wirtschaftlichen, verkehrstechnischen und städtebaulichen Gründen auf die der jeweiligen Funktion entsprechende, notwendige Breite dimensionierten öffentlichen Verkehrsflächen dürfen in ihrer Funktionsfähigkeit und Aufenthaltsqualität nicht durch den privaten Stellplatzbedarf eingeschränkt werden. Entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 1 Landesbauordnung wird die Ausweisung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf dem Baugrundstück verlangt. Für Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.

Die Gestaltung der Anliegerstraßen mit Baumpflanzinseln ergibt Bereiche, in denen keine Zufahrt zulässig ist. Die Anordnung von Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken muss sich deshalb an den möglichen Zufahrten orientieren. Im Bebauungsplan werden deshalb die möglichen Garagenstandorte vorgeschlagen.

7.10 Beschränkung von Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen

Der Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild soll möglichst geringgehalten werden. Sendemasten die über die Dimension von Rundfunk- und TV-Antennen hinausgehen sind aus diesem Grunde nicht erwünscht. Eine Zulassung kann in den Gewerbegebieten und an ausgewiesenen Standorten erfolgen. Im Bereich des starken Hangs des Baugebiets, in denen eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes am augenfälligsten in Erscheinung tritt wird festgesetzt, dass die Errichtung von Mobilfunkmasten und -Antennen nicht zulässig ist. Ausgenommen davon sind Rundfunk- und Fernsehempfangsanlagen.

Ebenso stören Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen das Landschaftsbild und treten im Bereich der Hanglage am augenfälligsten in Erscheinung. Aus diesem Grund wird festgelegt, dass Niederspannungsfreianlagen nicht zulässig sind.

8. STÄDTEBAULICHE DATEN

8.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes (Brutto-Bauland)		**0,6677 ha**	**100,00 %**
davon	Netto-Bauland (Baugrundstücke)	0,5337 ha	79,94 %
	Straßen und Zufahrten	0,0672 ha	10,06 %
	Öffentliche Stellplätze	0,0230 ha	3,44 %
	Gehwege	0,0259 ha	3,88 %
	Straßenbegleitgrün	0,0179 ha	2,68 %

8.2 Anzahl der Wohneinheiten und Einwohner

	Anzahl	WE je Einheit	WE	Bewohner je WE	Bewohner
Doppelhäuser	9	2,0	18	2,5	ca. 45 E
Einzelhäuser	1	1,0	1	2,5	ca. 3 E
Gesamt			19		ca. 48 E

Im geplanten Neubaugebiet könnten etwa 19 Wohneinheiten entstehen. Bei der angenommenen Belegungsdichte ergibt sich die voraussichtliche Anzahl der Bewohner mit etwa 48 Personen. Bezogen auf das Brutto-Bauland sind dies etwa 70 Einwohner je Hektar.

Allensbach, den 08.06.2021

Bürgermeister: Planer:

--- ---

Anlage 1b

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen
im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB
im beschleunigten Verfahren

„KLOSTER HEGNE - WOHNEN IM TAL“

Gemeinde Allensbach
Gemarkung Hegne

INHALT

A. GRUNDLAGEN

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

D. HINWEISE

A. GRUNDLAGEN

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

- 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 Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

- 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, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019

- Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018

- Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) m.W.v. 01.12.2019

- Naturschutzgesetz (Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft) in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015 geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, 2008 S.4) m.W.v. 31.11.2017

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) m.W.v. 17.05.2019

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254) m.W.v. 11.06.2019

- Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelt-einwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432) m.W.v. 12.04.2019

- Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017 mit Stand: 31.12.2018 aufgrund Gesetzes vom 27.06.2017 (BGBl. I S. 1966)

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen.

1.2 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen sind nicht zulässig.

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 (WH, FH),
die Zahl der Vollgeschosse,
die Zahl der Wohneinheiten.

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 0,40

Hinweis: Die Ermittlung der Grundfläche erfolgt nach § 19 BauNVO. Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Anlagen dürfen die Grundfläche um bis zu 50 % überschreiten.

Hinweis: Terrassen und Balkone sind auf die Grundfläche anzurechnen und müssen innerhalb der Baugrenzen liegen.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt mit max. **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 als Bezugshöhe zur Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen. Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss. Sie ist für das jeweils vorgesehene Baugrundstück im Rechtsplan durch Festsetzung bezogen auf das Deutsche Haupthöhennetz (DHHN2016) in „m ü. NN" bestimmt.

Abweichungen der Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss nach oben sind zulässig, wobei sich die maximale zulässigen Wand- und Firsthöhe auf die im Rechtsplan festgelegte EFH beziehen.

Abweichungen der Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss nach unten sind ebenfalls zulässig, wobei sich in diesem Fall die Wand- und Firsthöhen auf die endgültig ausgeführte Rohfußbodenhöhe beziehen.

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

2.4.2 Hangwassersicherung / Hochwasserschutz

Aus Gründen des Schutzes vor Oberflächenwasser und unterirdischen Hangwasserströmen sind die Kellergeschosse hochwassersicher und wasserdicht auszuführen.

2.4.3 Wandhöhe Satteldach (WHS)

Die Wandhöhe wird bei geneigten Dächern gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche.

Bei Flachdachgebäuden bezieht sich die Wandhöhe auf die Oberkante der Brüstung im Attikageschoss-

Sie ist festgelegt mit höchstens **6,50 m**

2.4.4 Firsthöhe Satteldächer (FHS)

Die Firsthöhe wird gemessen ab der im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhen) bis zum First der Dachoberfläche (FHS) bei Satteldächern (beidseitig geneigte Dächer mit Dachneigungen DN >=30 ° siehe Örtliche Bauvorschriften)

Sie ist festgelegt mit höchstens **9,75 m**

Höhenversetzte, gegenläufige Pultdächer werden bei der Höhenfestsetzung wie Satteldächer behandelt.

2.4.5 Wandhöhe Flachdach (WHFD)

Die Wandhöhe wird bei Flachdachgebäude gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Attika des zweiten Vollgeschosses.

Sie ist festgelegt: mit höchstens **6,50 m**

2.4.6 Firsthöhe Flachdach (FHFD)

Die Firsthöhe wird gemessen ab der im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhen) bis zum höchsten Punkt der Dachoberfläche (HFFD) oder gegebenenfalls der Oberkante Attika bei Flachdächern (siehe Örtliche Bauvorschriften)

Dachaufbauten für Solar- und Photovoltaikanlagen auf dem obersten Flachdach dürfen die Firsthöhe um max. 50 cm überschreiten

Das oberste Flachdach über dem 2. Obergeschoss (Decke Attikageschoss) darf nicht als Dachterrasse genutzt werden.

Hinweis:
Aufgrund der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen sind bei Flachdachgebäude in Verbindung mit einem weiteren obersten Dachgeschoss gemäß § 2 Abs. 6 Nr. 2 Landesbauordnung LBO nur als mindestens einseitig zurückgesetztes Attikageschoss zulässig. Die Grundfläche dieses obersten Geschosses darf gemäß LBO nur ¾ des darunterliegenden Geschosses aufweisen.

Sie ist wie folgt festgelegt:

Sie ist festgelegt mit höchstens **8,75 m**

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.
Terrassen und Balkone sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen

Entsprechend § 23 Abs 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Dachüberstände die Baugrenzen bis zu 1,0 m überschreiten dürfen.

4. Mindestbauland / Zahl der Wohneinheiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 6 BauGB)

4.1 Die Mindestbaulandgröße (anrechenbare Grundstücksfläche) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt auf:

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 +WA 2+ WA3
300 qm für den Bau von Einzelhäusern
200 qm für den Bau einer Doppelhaushälfte

4.2 Die Zahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB begrenzt auf:

2 Wohneinheiten je Einzelhaus,
1 Wohneinheit je Doppelwohnhaushälfte.

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

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

Nebenanlagen wie z.B. Abstellräum oder Wintergärten sind bei Flachdachgebäuden im Bereich des 2. Obergeschosses nur zulässig, sofern deren Grundfläche zusammen mit allen anderen anrechenbaren Gebäudeteilen entsprechend § 2 Abs. 6 Nr. 2 LBO geringer als ¾ der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses sind.

5.2 PKW-Garagen, Carports- und Stellplätze

In der Planzeichnung werden bevorzugte mögliche Standorte vorgeschlagen.
PKW-Garagen, Carports und Stellplätze sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Allseitige offene Stellplatzüberdachungen, sogenannte Carports (CA), können bei ausreichender Sicht in den Verkehrsraum auch ohne Stauraum ausgeführt werden.

5.3 Zur Sicherung der öffentlichen Grünflächen an den sind in der Planzeichnung Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

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

Sichtdreiecke
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.

Auszug aus der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06, Seite 124

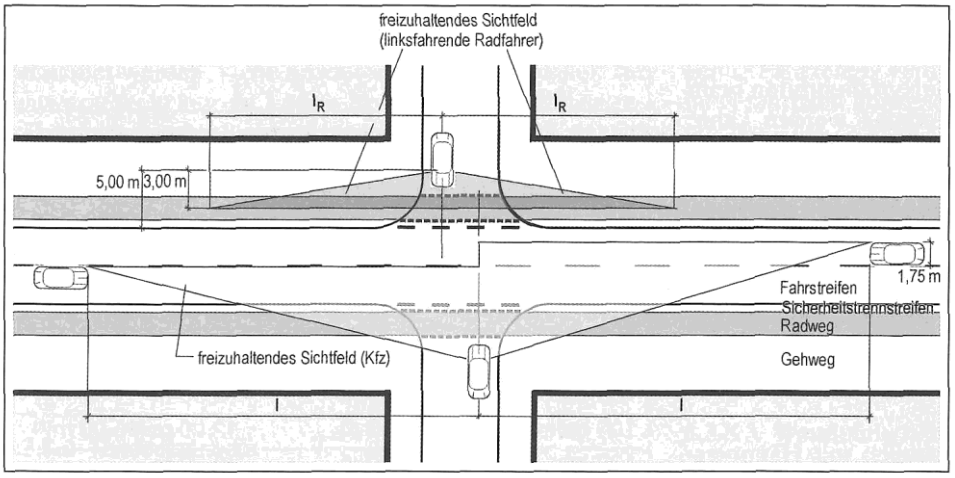


Tabelle 59: Schenkellänge l der Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge

V_{zul}	Schenkellänge l
30 km/h	30 m
40 km/h	50 m
50 km/h	70 m
60 km/h	85 m
70 km/h	110 m

Bild 120:
Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge und Radfahrer

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

8. 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 sollen höhenmäßig an die Verkehrsflächen, durch entsprechende weiche Modellierung des Geländes, angepasst werden.

9. Maßnahmen zur Vermeidung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

9.1 Festsetzungen:
- schonender Umgang mit Grund und Boden
- Die Ausweisung von Baufenstern mit nach Süden ausgerichteter Dachneigung zur Nutzung von Solaranlagen

- Einbau von offenporigem wasserdurchlässigem Pflaster, zum Erhalt bestimmter Bodenfunktionen, wo technisch und nutzungsbedingt möglich
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß
- Umfriedungszäune sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu errichten, um Klein-säugern eine Durchwanderung zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zugelassen.
- Extensive oder intensive Begrünung aller Flachdächer

9.2 Festsetzungen zum Artenschutz

- - Verwendung von Leuchten mit UV-reduzierter Abstrahlung
- - Verwendung von Planflächenstrahlern ohne seitliche Abstrahlung
- - Verwendung von Lampen mit einer möglichst niedrigen Masthöhe
- - Begrenzung der Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß
- - Wahl einer niedrigen Farbtemperatur

Vogelschutz: Zum Schutz vor Vogelschlag an Glasfassaden sind geeignete Maßnahmen wie z.B. die Verwendung von sog. Vogelschutzglas zu ergreifen. Hierzu sollten bereits im Vorfeld geeignete Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

9.3 Gesetzliche Grundlagen:

- Verbot des Einsatzes von Spritzmitteln in den öffentlichen und privaten Grünflächen
- fachgerechtes Lagern und Transportieren von abgeschobenem Oberboden gemäß DIN 18915 Blatt 2
- Verbot des Einbaus von Sickerschachtanlagen
- Baumfällungen/Rodungen außerhalb der Brutzeit, von Oktober bis Februar (§39 BNatSchG)

9.4 Empfehlungen:

- Berücksichtigung von klimatischen Wirkungen durch Verwendung heller Baustoffe
- Reduzierung der versiegelten Flächen im privaten Bereich (Wege, Garageneinfahrten, Stellplätze und Terrassen)
- Beschattung von Gebäuden durch Bepflanzung
- Berücksichtigung der Grundsätze des solaren Bauens
- Berücksichtigung der Grundsätze des ökologischen Bauens
- Reduzierung von Erdmassenbewegung, möglichst „Gleichgewicht" von Bodenabtrag und Bodenauftrag
- Vorkehrungen zum Schutz von Bodenflächen außerhalb der Baugruben und der unbedingt notwendigen Zufahrtsbereiche während der Bauabwicklung

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 aus der Anlage 1 „Empfehlungslisten für Pflanzmaßnahmen" zu entnehmen

10.1 Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Als markante Straßenbäume sind entsprechend Planeintrag standortgerechte, heimische Hochstämme 2. Ordnung zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzungen dürfen die Sicht der Kraftfahrer nicht einschränken.

10.2 Pflanzgebot 2 (PFG 2)
Auf den Grundstücken ist je 400 m2 Grundstückfläche ein Baum 2. Ordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Der Standort kann frei gewählt werden. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muß jedoch mindestens 3,0 m und zu den Beleuchtungskörpern der öffentlichen Straßenbeleuchtung mindestens 5,0 m betragen.

Die erfassten Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, die einer bestimmungsgemäßen Nutzung nicht entgegenstehen, sind dauerhaft zu erhalten und können auf das Pflanzgebot angerechnet werden. Bei angrenzenden Baumaßnahmen sind Schutzvorkehrungen unter Einhaltung der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzflächen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie der RAS-LP 4 "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" zu ergreifen.

10.3 Pflanzgebot 3 (PFG 3)
Alle flachen oder flach geneigten Dächer mit Neigungen von 0-5 Grad sind extensiv zu begrünen. Flachgeneigte Dachgauben und Dachterrassen sind hiervon ausgeschlossen.

10.4 Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freianlagenplan insbesondere mit Darstellung der Pflanzgebote beizufügen.

10.5 Hinweis: Entsprechend § 9 Abs. 1 Satz 1 der Landesbauordnung BW (LBO) in Verbindung mit § 21a des Naturschutzgesetztes BW zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2020 sind die nichtüberbauten Flächen der Grundstücke vorwiegend begrünt anzulegen und insektenfreundlich zu gestalten. Schotterungen von privaten Gärten sind grundsätzlich nicht zulässig und stellen keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO dar. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden. Ebenfalls nicht zulässig sind Kunstrasenflächen mit Ausnahme von Balkon- und Terrassenflächen.

Hinweis: Als Hecken **nicht zulässig** sind Thuja, Zypressen und Nadelgehölze mit Ausnahme der Eibe.

Die Gemeindeverwaltung überprüft nach Abschluss der Bauarbeiten diese Pflanz- und Erhaltungsgebote. Die Gemeinde kann den Grundstückseigentümer gem. § 178 BauGB durch Bescheid dazu verpflichten, das Pflanzgebot innerhalb angemessener Frist zu erfüllen.

11. Ausnahmen und Befreiungen

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

12. 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 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 Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel.: 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Es wird empfohlen mit auseichend zeitlichem Vorlauf vor Beginn der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten systematische archäologische Schürfe unter Aufsicht der Kreisarchäologie des Landratsamts Konstanz durchzuführen.

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 zum Bebauungsplan.

2. Landwirtschaft

Die nördlich an die Straße „Im Tal" angrenzenden Grundstücke werden landwirtschaftlich genutzt. Die unter Einhaltung guter fachlicher Praxis durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen entstehenden Emissionen (z.B. Staub, Gerüche, Lärm) werden als nicht erheblich eingestuft.

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

Auf die Örtlichen Bauvorschriften „Kloster Hegne – Wohnen im Tal" wird hingewiesen.

4. Pflanzlisten

Auf die Anlage „Empfehlungslisten für Pflanzmaßnahmen" wird hingewiesen.

Allensbach 08.06.2021

Bürgermeister: Stadtplaner:

--- ---

ANLAGE 1 - PFLANZENLISTEN

Im Planungsgebiet sollen heimische und standortgerechte Gehölze, ausgehend von der potentiellen natürlichen Vegetation, dazu typische eingebürgerte Arten, gepflanzt werden.
Großkronige Bäume sind mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm, kleinkronige mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen. Sträucher sind in einer Qualität von 60-100 anzupflanzen.

Auswahl geeigneter Arten:

a) großwüchsige Gehölze erster Ordnung

Hauptsortiment

Alnus glutinosa	/ Schwarz-Erle
Betula verrucosa	/ Hänge-Birke
Fraxinus excelsior	/ Gewöhnliche Esche
Populus tremula	/ Zitter-Pappel
Quercus petraea	/ Traubeneiche
Quercus robur	/ Stieleiche
Salix alba	/ Silber-Weide

weitere geeignete Arten

Acer platanoides	/ Bergahorn
Acer pseudoplatanus	/ Spitzahorn
Fagus sylvatica	/ Rotbuche
Tilia cordata	/ Winter-Linde
Tilia platyphyllos	/ Sommer-Linde
Ulmus glabra	/ Berg-Ulme

b) 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
Prunus padus	/ Gewöhnliche
subsp. Padus	/ Traubenkirsche
Salix caprea	/ Sal-Weide
Sorbus torminalis	/ Elsbeere

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

Kirschen
Sam
Schwarze Schüttler
Magda
Teickners Schwarze Herzkirsche
Hederlinger
Schattenmorelle

Fortsetzung Obsthochstämme (für die Region geeignete Sorten)

Zwetschgen:
Hauszwetschge Typ Gunzer oder Schüfer
Fellenberg

Mirabellen:
Nancy-Mirabelle

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

Walnuss

Schmalkronige Straßenbäume

Acer platanoides 'Columnare'	/ Säulenspitzahorn 'Columnare'
Acer platanoides 'Olmstedt'	/ Schmalkroniger Spitzahorn 'Olmstedt'
Acer pseudoplatanus 'Bruchem'	/ Schmalkroniger Bergahorn 'Bruchem'
Acer pseudoplatanus 'Erectum'	/ Schmalkroniger Bergahorn 'Erectum'
Fraxinus excelsior 'Geessink'	/ Schmalkroniger Esche 'Geessink'
Fraxinus ornus 'Obelisk'	/ Schmalkroniger Blumenesche 'Obelisk'
Tilia cordata 'Erecta'	/ Schmalkronige Winterlinde 'Erecta'
Tilia cordata 'Greenspire'	/ Schmalkronige Winterlinde 'Greenspire'
Tilia cordata 'Rancho'	/ Schmalkronige Winterlinde 'Rancho'

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
Frangula alnus	/ Faulbaum
Lonicera xylosteum	/ Rote Heckenkirsche (giftig)
Rhamnus cathartica	/ Kreuzdorn (giftig)
Rosa rubiginosa	/ Wein-Rose
Salix cinerea	/ Grau-Weide
Salix triandra	/ Mandel-Weide
Salix viminalis	/ Korb-Weide
Sambucus nigra	/ Schwarzer Holunder (grüne Teile schwach giftig)
Sambucus racemosa	/ Trauben-Holunder (grüne Teile schwach giftig)

Viburnum opulus / Gewöhnlicher Schneeball(schwach giftig bis giftig)

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

benötigen Rankhilfe:
Clematis alpina / Alpen-Waldrebe
Clematis montana / Bergrebe
Clematis vitalba / Gemeine Waldrebe
Jasminum nudiflorum / Winterjasmin (stark giftig)
Lonicera caprifolium / Jelängerjelieber(giftig)
Rosa-Hybriden / Kletterrosen
Vitis-Hybriden / Echter Wein

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

Anlage 1c

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen
im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB
im beschleunigten Verfahren

„KLOSTER HEGNE - WOHNEN IM TAL“

Gemeinde Allensbach
Gemarkung Hegne

INHALT

A. RECHTSGRUNDLAGEN

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

C. HINWEISE

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

- 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 Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

- 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, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019

- Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9, Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74, Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Folgende Dachformen sind ausschließlich zulässig:

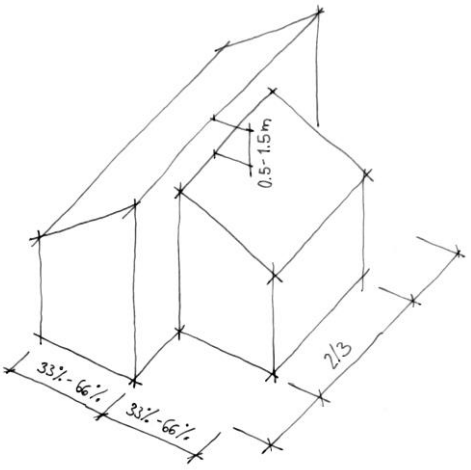
1.1.1 Satteldächer (SD)

Dachneigung für Satteldächer 25 – 45

1.1.2 First höhenversetzte, gegenläufige Pultdächer

Der Höhenversatz muss mindestens 50 cm betragen und darf nicht höher als max. 1,50 m sein (Die Versatzhöhe wird gemessen ab Oberkante Dachdeckung der tiefer liegenden Dachfläche bis zum Firstpunkt der höher liegenden Dachfläche).

Das Verhältnis der Tiefe der beiden Pultdachbereiche muss zwischen 1:1 bis max. 1:2 liegen (Maßgebend sind die Fassadenlängen, Dachüberstände bleiben unberücksichtigt).

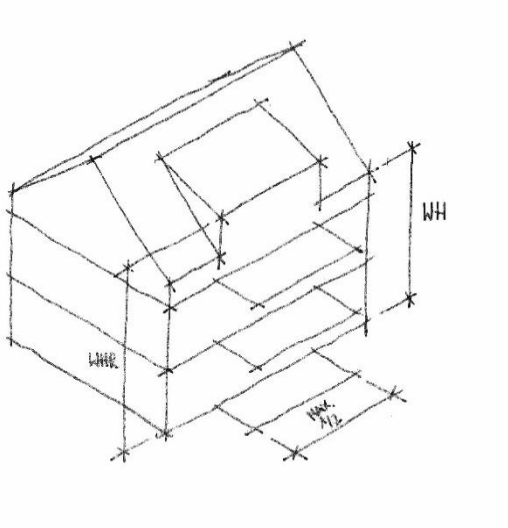


Die Länge der tiefer liegenden Pultdachtraufe muss mindestens 2/3 der Länge des höherliegenden Pultdachfirsts betragen.

Im Bereich des tiefer liegenden Pultdachs sind keine Gauben zulässig.

Dachneigung für höhenversetzte, gegenläufige Pultdächer 25 – 45

Bei Satteldächern und am First höhenversetzen gegenläufigen Pultdächern darf im Bereich von Balkonen im Dachgeschoss die untere Trauflinie des Daches auf einer Länge von max. 1/2 der Gebäudelänge unterbrochen werden.



1.1.3 Flachdächer (FD)
Flachdachgebäude sind zulässig.

Hinweis: Entsprechend den Textlichen Festsetzungen sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, so dass das 3. Obergeschoss nicht als Vollgeschoss errichtet werden darf.

1.1.4 Abwalmungen
Abwalmungen bis hin zum Zeltdach sind zulässig.

1.2 Dachaufbauten / Sonstige Dachformen

Dachgauben und Widerkehrbauten sind zulässig. Je Dachfläche ist nur eine Gaubenart gestattet. Die Länge der Dachgauben und Widerkehre dürfen in der rechnerischen Zusammenfassung jedoch insgesamt je Dachseite max. die halbe Hauslänge betragen. Die maßgebliche Dachlänge bei Walmdachflächen ergibt sich aus der mittleren Länge zwischen Trauf- und Firstkante der Dachfläche.

Es sind hierbei auch flache oder flach geneigte Dachformen ohne Dachbegrünung zugelassen. Gaubendächer sind nicht als Flachdachterrassen zulässig. Dachgauben und Widerkehre sind mindestens 50 cm senkrecht gemessen unterhalb des Firstes anzusetzen.

Garagendächer sollten in Dachneigung und Dachdeckung dem Dach des Hauptgebäudes angepasst sein. Es sind hier jedoch auch flache oder flach geneigte Dächer zugelassen.

Flache oder flach geneigte Dächer mit Neigungen von 0 - 5 Grad sind zu begrünen, sofern sie nicht im Rahmen des Bauordnungsrechts und nachbarrechtlich zulässig als Terrasse genutzt werden.

Hinweis: Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sind auf den Dachflächen zulässig und erwünscht, die Oberkanten dieser Anlagen müssen jedoch die maximale Firsthöhe einhalten.

Spiegelnde Oberflächen sind nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Energiegewinnung (Solaranlagen).

1.3 Doppelhäuser

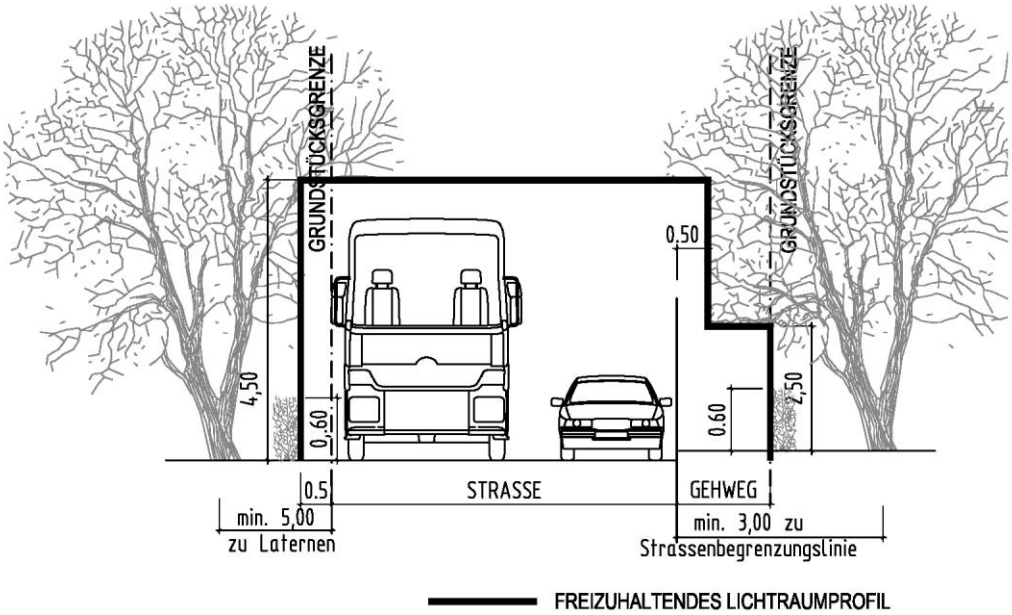
Die jeweils zusammengehörenden Doppelhaushälften müssen ohne Abweichung auf der Grenze profilgleich errichtet werden. Dies gilt für die straßenseitige Bauflucht, die Gebäudetiefe, Wand- und Firsthöhe sowie die Dachneigung.

Die Gestaltung zusammengehörenden Doppelhaushälften muss als bauliche Einheit erfolgen. Erdgeschoßfußboden- und Geschoßhöhen müssen dabei identisch sein. Die Art und Farbe der Dacheindeckung sowie die Art und Farbe der Fassadengestaltung von zusammengehörenden Doppelhaushälften müssen ebenfalls als bauliche Einheit erstellt werden.

2. Unbebaute Flächen und Einfriedungen
(§ 74, Abs. 1 Nr. 3 LB0)

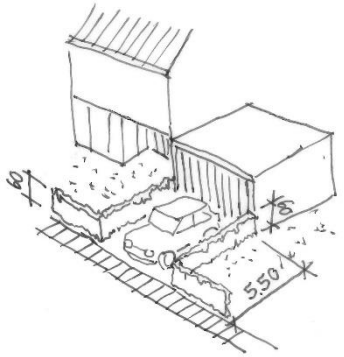
2.1 Die Hausgartenfläche ist gärtnerisch anzulegen. Nicht zulässig sind geschotterte Gartenflächen mit Ausnahme von Traufstreifen und ökologische hochwertigen Steingärten mit Trockenmauern, sofern sie je Grundstücke eine Grundfläche von 50 m2 nicht überschreiten.

Damit Straßen und Gehwege ungehindert genutzt werden können, sind die entsprechenden Lichtraumprofile freizuhalten. Das Lichtraumprofil wird im Bereich von Gehwegen seitlich begrenzt durch das angrenzende Privatgrundstück und endet einer Höhe von 2,50 m. Bei direkt an die Fahrbahn angrenzenden Grundstücken liegt das Lichtraumprofil seitlich 50 cm auf dem privaten Grundstück und endet in einer Höhe von 4,50 m. Dieser Bereich muss vollkommen frei von jeglichen Einwüchsen und Überhängen sein. Hecken zählen als Einfriedigung, deren Höhe und Abstand ist ebenfalls zu beachten.



Befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Hof- und Wegflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Belagsarten sind wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenpflaster oder Drainstein. Das Oberflächenwasser ist in die Vegetationsflächen abzuleiten.

2.2 Als Einfriedung zulässig sind ausschließlich Hecken (jedoch keine Nadelgehölzhecken mit Ausnahme der Eibe) gemäß Pflanzliste im Anhang, Holzlattenzäune, Stabgitterzäune und Drahtzäune bei gleichzeitiger Hinterpflanzung.



Hinweis: Nicht zulässig sind Lebensbäume, Thujen (Thuja), Zypressengewächse, Kirschlorbeer, Stechpalme, Bambus

Jegliche Einfriedung muss mindesten 50cm Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Massive blickdichte Einfriedungen sind unzulässig (z.B. Sichtschutzzäune und -mauern). Umfriedungszäune sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu errichten, um Kleinsäugern eine Durchwanderung zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zugelassen.

Zu öffentlichen Grundstücken hin und auf die Tiefe von 5,50 m neben Grundstückseinfahrten darf die Gesamthöhe der Einfriedigung das Maß von 0,80 m nicht übersteigen

Hinweis: Die Höhe der Einfriedung zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach dem Nachbarrecht.

Tote Einfriedungen (Holzlattenzäune, Stabgitterzäune und Drahtzäune) dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Hinweis: Die erforderlichen im Rechtsplan eingetragenen Sichtfelder sind freizuhalten.

2.3 Bei Anordnung von Nebenanlagen, Garagen und Carports entlang der öffentliche Verkehrsfläche muss der Grenzabstand aller oberirdischen Bauteile mind. 0,75 m betragen.

2.4 Entlang von öffentlichen Wegen und Straßen sind auf den privaten Grundstücken in einem Abstand von 0,50 m von der Grundstücksgrenze Standorte für Beleuchtungskörper und Schaltkästen einschließlich Fundament und Leitungsführung zu dulden. Die geplanten Standorte der Straßenbeleuchtung insbesondere auf privaten Grundstücken sind im Rechtsplan eingetragen.

2.5 Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets wird zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes folgendes festgesetzt:

Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen sind nicht zulässig. Antennenanlagen werden auf die Empfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen beschränkt. Mobil- und Telekommunikationsfunk-Sendeanlagen sind ausgeschlossen.

3. Stellplatzverpflichtung
(§ 74, Abs. 2 Nr. 2 LBO)

3.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit erhöht (sh. dazu Begründung zum Bebauungsplan). Ansonsten gilt die Verwaltungsvorschrift

des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 16. April 1996 in Verbindung mit § 37 Abs. 1 LBO.

3.2 Auf die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann der Stauraum vor den Garagen nicht angerechnet werden.

4. Bodenaushub / Geländeveränderungen
(§ 74, Abs. 3 Nr. 1 LBO)

4.1 Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden. Die Grundstücksfläche sollte nicht vollständig eben einplaniert werden. Die Topographie sollte durch Staffelung in einzelne Geländeebenen und Bereiche genutzt werden, gegebenenfalls müssen Terrassen im Erdgeschoss als Balkone ausgebildet werden.

Aufschüttungen (Terrassen und dergleichen) in Verbindung mit Böschungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über dem natürlichen Geländeverlauf zugelassen. Der ursprüngliche und der geplante Geländeverlauf sind in den Planzeichnungen des Bauantrages darzustellen.

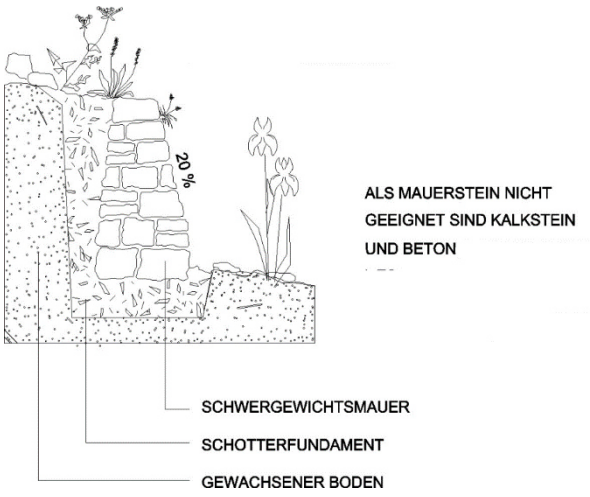
Das Gelände des Plangebiets ist straßenseitig auf die angrenzenden Straßen durch Aufschüttungen gleichmäßig bis maximal auf Oberkante der Straßenbegrenzung anzugleichen. Aufschüttungen innerhalb der mit Planzeichen 11.1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) umgrenzten Fläche dürfen auch höher als 1,50 m über dem natürlichen Gelände sein. Innerhalb der mit Planzeichen 11.1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) umgrenzten Fläche dürfen Aufschüttungen bis maximal auf die festgesetzte EFH-Höhe erfolgen.

Hinweis: Es wird auch darauf hingewiesen, dass das Kellergeschoss talseitig möglicherweise voll in Erscheinung tritt. Aufgrund der maximalen Anfüllhöhen von 1,50 m kann vermutlich auch nicht auf den Bau eines Kellers verzichtet werden.

Hinweis: Der natürliche Geländeverlauf ist durch die im Rechtsplan eingetragenen Höhenlinien dokumentiert.

4.2 Stützmauern sind mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Für die Abstände zu den Nachbargrundstücken wird auf die Vorschriften des Nachbarrechts verweisen. Bei der Staffelung mehrerer Stützmauern muss das Sprungmaß der Staffelung mindestens 1,00 m betragen. Auf die maximale Geländeveränderung mit 1,50 m gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf wird verwiesen.

Stützmauern müssen zu Straßen und Gehwegen einen Abstand von mindestens 50 cm einhalten. Sofern die Stützmauer entlang öffentlicher Flächen unterhalb des Straßenniveaus liegen muss der Abstand mindestens das Zweifache der Höhe betragen.



Zur Anlage von Hauptzugängen, Stellplätzen Garagen und deren Zufahrten sind Stützmauern ausnahmsweise auch bis zu einer Höhe von 1,5m zulässig.

Es wird empfohlen Stützmauern als Trockenmauern nach dem Vorbild alter Weinbergsmauern mit einem hohen Anteil an Fugen herzustellen. Dies dient der Förderung wärmeliebender Tier- und Pflanzenarten.

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser
(§ 74, Abs. 3 Nr. 2)

~~5.1 Nicht oder nur leicht verunreinigte Oberflächenwässer (von Dachflächen) dürfen nicht direkt der Kanalisation zugeleitet werden. Das Regenwasser ist über Retentionsflächen abzuführen, die als Mulden oder Mulden-Rigolen ausgebildet werden müssen. Sie sind mit einem Notüberlauf an die Kanalisation anzuschließen.~~

~~Alternativ kann ein Regenwasserspeicher mit mindestens 5 m³ Inhalt und einem zusätzlichem Puffervolumen mit integrierter Schwimmerdrossel eingebaut werden, die innerhalb eines Tages ein freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag schafft. Das Puffervolumen der Zisterne muss mindestens 1 m³ je 50 m² angeschlossene Dachfläche betragen. Eine integrierte Schwimmerdrossel muss mit einem Drosselabfluss von ca. 0,2 l/s das Puffervolumen der Zisterne innerhalb von ca. 7 Stunden entleeren um ein freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag schaffen.~~

Um den Anteil des unbelasteten Oberflächenwassers möglichst gering zu halten, wird empfohlen, dass nicht oder nur schwach verunreinigtes Regenwasser sofern möglich auf den Baugrundstücken zu versickern. Dabei sind immer die notwendigen Abstände zum Nachbargrundstück zu beachten.

5.2 Darüber hinaus wird die Anlage von Regenwasser-Kleinspeicher mit mindestens 5 cbm Volumen zur Rückhaltung, zur zeitverzögerten Ableitung und zur Nutzung der Niederschläge als Brauchwasser empfohlen. Der Überlauf ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen oder über private Retentionsflächen abzuführen. Brauchwasseranlagen im Haushalt müssen den Vorschriften der Gemeindewasserversorgung entsprechen.

5.3 Es ist nicht gestattet, Sickerschachtanlagen zu installieren, welche Oberflächenwasser direkt dem Grundwasser zuführen. Die Versickerung darf nur über eine belebte Bodenschicht erfolgen.

5.4. Schutzmaßnahmen vor Hangwasser

Die freie Ableitung von Schichtenwasser muss weiterhin sichergestellt werden. Das Schichtenwasser darf nicht dem Straßenkörper zugeführt werden. Drainagen dürfen nicht an die kommunalen Entwässerungssysteme angeschlossen werden, sondern deren Wasser muss wieder dem Untergrund zugeführt werden. Eine schadlose Ableitung während der Bauzeit ist ebenfalls sicherzustellen.

Bei der Ausführung von Geschossen im Erdreich sind entsprechende Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutung zu treffen (z.B. Erhöhung bergseitiger Lichtschächte usw.) Ferner ist nicht auszuschließen, dass wasserführende Erdschichten im Untergrund auftreten können, die entsprechende Abdichtungsmaßnahmen erdberührter Bauteile verlangen.

6. Weitergehende Empfehlungen

6.1 Bei der Baustoffauswahl ist darauf zu achten, dass umweltverträgliche, recyclingfähige Baustoffe verwendet werden.

6.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Gestaltung und Pflege der gärtnerischen Flächen sollen unter dem Gesichtspunkt des maßvollen und umweltgerechten Einsatzes von Dünger und Bodenverbesserungsstoffen erfolgen. Auf die Verwendung von Torf und torfhaltigen Produkten ist aus Gründen des Umweltschutzes zu verzichten.

6.3 Durch die Anlage von Kleinbiotopen, wie Trockenmauern, Hecken, Kompost-, Laub- und Reisighaufen kann ein erheblicher Beitrag für den Artenschutz geleistet werden.

6.4 Fassadenbegrünung: Bei den Außenwandflächen der Gebäude und Garagen wird eine Begrünung mit kletternden und rankenden Pflanzen empfohlen. Entsprechende Hinweise geben die grünordnerischen Vorschläge im Umweltbericht.

6.5 Nutzung regenerativer Energiequellen: Die Möglichkeiten zur passiven oder aktiven Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) sind zu berücksichtigen.

7. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 56 LBO.

8. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.

C. HINWEISE

1. Geltungsbereich
(§ 9, Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bebauungsvorschriften ergibt sich aus dem räumlichen Geltungsbereich des gleichnamigen Bebauungsplanes.

2. Bebauungsplan

Auf dem Bebauungsplan „Kloster Hegne – Wohnen im Tal" wird hingewiesen.

3. Baugrundverhältnisse

Den Bauherren wird daher empfohlen den Baugrund in Hinsicht auf die Tragfähigkeit und geologische Besonderheiten untersuchen zu lassen.

4. Drainagen
Drainagen sind auf dem Grundstück zu versickern und dürfen nicht an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

5. Lärmschutz bei stationären Geräten
Beim Einsatz von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerken müssen die Grenzwerte an den betroffenen Immissionsorten gemäß TA- Lärm eingehalten werden. Für die erforderlichen Abstände wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" und insbesondere die Tabelle Seite 8, Spalte 3 verwiesen.

6. Bau und Betrieb Von Erdwärmesonden

Der Bau und Betrieb von Erdwärmesonden im Plangebiet bedarf der Einzelfallprüfung durch die technische Fachabteilung Wasser und Abfall. Es gelten unter Umständen Tiefenbegrenzungen.

Allensbach 08.06.2021

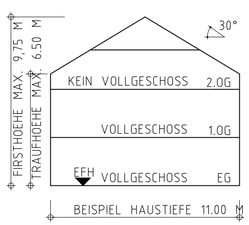
Bürgermeister: Stadtplaner:

--- ---

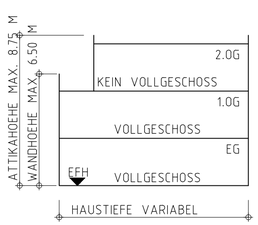
RECHTSPLAN M 1:500

SYSTEMSCHNITTE M 1:500

BEISPIEL 1 - SATTELDACH



BEISPIEL 2 - FLACHDACH



ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER WIRD BESTÄTIGT.

RADOLFZELL, DEN _____

LANDRATSAMT KONSTANZ,VERMESSUNGSAMT RADOLFZELL

_____

PLANZEICHEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	(§ 4 BauNVO)
II	MAX. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE	(§ 16,20 BauNVO)
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	(§ 16,19 BauNVO)
FHS	MAX. FIRSTHÖHE SATTELDACH	(§ 16,18 BauNVO)
FHFD	MAX. ATTIKAHÖHE FLACHDACH	(§ 16,18 BauNVO)
WHS	MAX. WANDHÖHE SATTELDACH	
WHFD	MAX. WANDHÖHE FLACHDACH	(§ 18 Abs. 1 BauNVO)
EFH	FESTGESETZTE ERDGESCHOSS-ROHFUSSBODENHÖHE	

BAUWEISE, GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAULICHE ANLAGEN (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

o	OFFENE BAUWEISE	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE BAUGRENZE NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	(§ 23 BauNVO)

FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)

FLÄCHE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
SICHTDREIECKE FREIHALTEN

VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
S = STRASSE , G = GEHWEG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH VZ 325 / WOHN- u. SPIELSTRASSE
BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
FELDWEG
ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§9 Abs. 1 Nr.17 BauGB)

AUFSCHÜTTUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
BÖSCHUNG NEU

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

GRÜNFLÄCHE PRIVAT (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
GRÜNFLÄCHE OFFENTLICH (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

ANPFLANZUNGEN (§9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

GEBOT ZUR ANPFLANZUNG EINES LAUBBAUMES (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
PFG PFLANZGEBOT
GEBOT ZUR ANPFLANZUNG EINES LAUBBAUMES MIT STANDORTFESTSETZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
GEBOT ZUR ANPFLANZUNG EINER HECKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
PFB BESTEHENDER BAUM OHNE ERHALTUNGSGEBOT PFLANZBINDUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§9 Abs. 1 Nr.16 BauGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)
REGENWASSERRÜCKHALTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS (§ 9 Abs. 7 BauGB)
5,65^2 MASSZAHLEN
R=18 KURVEN- BZW. EINMÜNDUNGSRADIEN IN [m]
VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
FLURSTÜCKSGRENZEN
12/1 FLURSTÜCKSNUMMERN
HÖHENLINIEN
BESTEHENDES GEBÄUDE WOHNNUTZUNG
BESTEHENDES GEBÄUDE SONST. NUTZUNG
VORSCHLAG ZUR GESTALTUNG DER BEBAUUNG OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER ZUR VERDEUTLICHUNG DER DICHTE DER MÖGLICHEN BEBAUUNG

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES (§2 Abs.1 BauGB)	AM	17.12.2019
BESCHLUSS ZUR ANHÖRUNG UND OFFENLEGUNG	AM	26.05.2020
ABLAUF DER FRIST ZUR STELLUNGNAHME DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§4 Abs. 2 BauGB)	AM	24.09.2020
OFFENLEGUNG (§3 Abs. 2 BauGB)	VON BIS	15.06.2020 20.07.2020
SATZUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES (§10 BauGB i.V.m. §4 GO)	AM	22.09.2020
BESCHLUSS ZUR ERNEUTEN ANHÖRUNG UND OFFENLEGUNG	AM	22.06.2021
ABLAUF DER FRIST ZUR STELLUNGNAHME DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§4 Abs. 2 BauGB)	AM	
OFFENLEGUNG (§3 Abs. 2 BauGB)	VON BIS	
SATZUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES (§10 BauGB i.V.m. §4 GO)	AM	
MIT DER ÖFFENTLICHEN BEKANNTMACHUNG WURDE DER BEBAUUNGSPLAN RECHTSKRÄFTIG (§10 BauGB)	AM	

Anlage 2

DIPL -ING. (FH)
ANDREAS WIESER
FREIER ARCHITEKT
FREIER STADTPLANER

UNTERE GIESSWIESEN 16
D-78247 HILZINGEN
TELEFON 0 77 31/ 7892-0
INFO@WIESER.AG
WWW.WIESER.AG

GEMEINDE ALLENSBACH

BEBAUUNGSPLANSÄNDERUNG
IM VEREINFCAHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

KLOSTER HEGNE - WOHNEN IM TAL

GEMARKUNG HEGNE

LAGEPLAN / RECHTSPLAN

MASSSTAB : 1:500

HILZINGEN, 08.06.2021

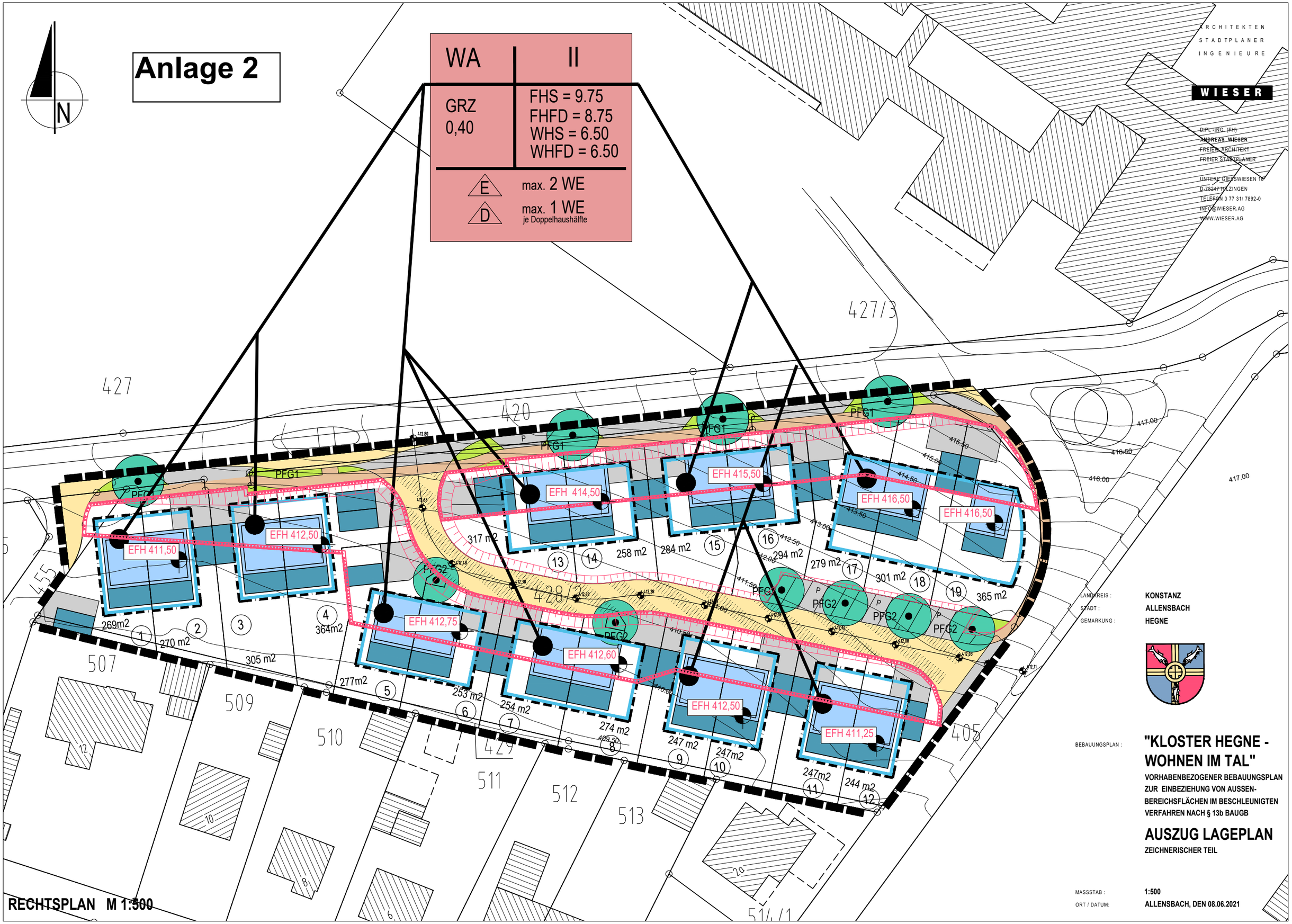
BÜRGERMEISTER _____

STADTPLANER _____

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE **WIESER**

Anlage 2

WA	II
GRZ 0,40	FHS = 9.75 FHFD = 8.75 WHS = 6.50 WHFD = 6.50
E	max. 2 WE
D	max. 1 WE je Doppelhaushälfte



ARCHITEKTEN
STADTPLANER
INGENIEURE

WIESER

DIPL.-ING. (FH)
ANDREAS WIESER
FREIER ARCHITEKT
FREIER STADTPLANER

UNTERE GIESSWIESEN 10
D-78247 HILZINGEN
TELEFON 0 77 31/ 7892-0
INFO@WIESER.AG
WWW.WIESER.AG

LANDKREIS : KONSTANZ
STADT : ALLENSBACH
GEMARKUNG : HEGNE

BEBAUUNGSPLAN : **"KLOSTER HEGNE - WOHNEN IM TAL"**

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN ZUR EINBEZIEHUNG VON AUSSEN-BEREICHSFLÄCHEN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13b BAUGB

AUSZUG LAGEPLAN

ZEICHNERISCHER TEIL

MASSSTAB : 1:500
ORT / DATUM: ALLENSBACH, DEN 08.06.2021

RECHTSPLAN M 1:500